



GEMEENTE GOES

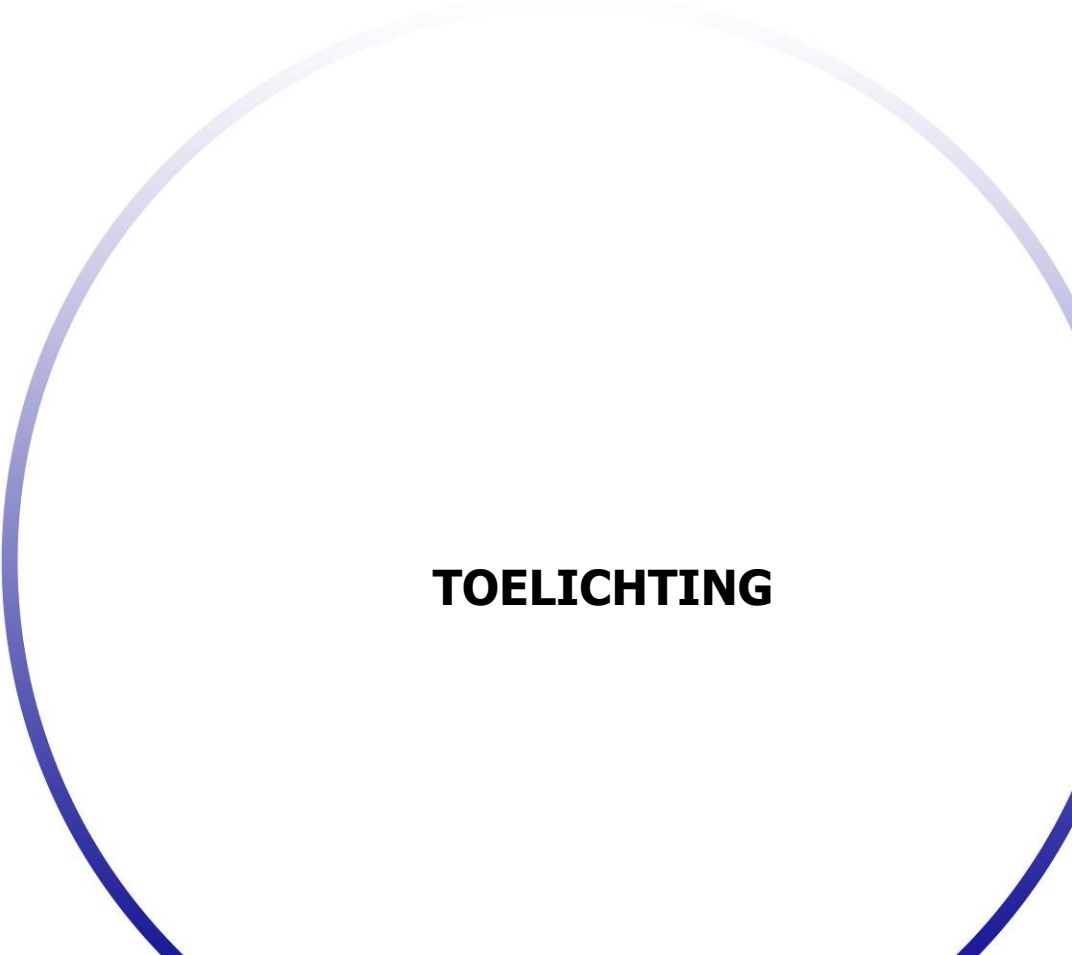
Bestemmingsplan 'Havengebied Goes'

Vastgesteld door de raad van de gemeente Goes
bij besluit van

, voorzitter

, griffier

gemeente	Goes
titel	Bestemmingsplan 'Havengebied Goes'
imronummer	NL.IMRO.0664.BPGS03-VG99
projectnummer	GO4002
status	definitief
Voorontwerp	17 juni 2015
Ontwerp	22 december 2015
Vastgesteld	28 april 2016



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan 'Havengebied Goes' in de gemeente Goes.

INHOUD

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerend bestemmingplan	6
1.3	Leeswijzer	8
2	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	9
2.1	Historische structuren	9
2.2	Verkeersstructuur	11
2.3	Huidig gebruik	11
2.4	Beoogde situatie	15
3	BELEIDSKADERS	29
3.1	Rijksbeleid	29
3.2	Provinciaal beleid	30
3.3	(Regionaal en) Gemeentelijk beleid	33
3.4	Toetsing beleidskaders	37
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	41
4.1	Bodem	41
4.2	Archeologie en Cultuurhistorie	43
4.3	Water	51
4.4	Ecologie / flora en fauna	54
4.5	Milieuhinder	56
4.6	Geluidhinder	57
4.7	Luchtkwaliteit	66
4.8	Externe veiligheid	67
4.9	Overige belemmeringen	71
5	JURIDISCHE ASPECTEN	73
5.1	Algemene opzet	73
5.2	Toelichting op de bestemmingen	74
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	83
7	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	85
7.1	Maatschappelijke toetsing	85
7.2	Overleg	85
7.3	Handhaving	85

BIJLAGEN

Bijlage 1: Overzicht gevestigde bedrijven met milieucategorie op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering';

Bijlage 2: Quick scan in het kader van de Flora- en faunawet;

Bijlage 3: Geluidsbelasting vanwege industrieterrein Houthaven, 6 april 2016, rapport 19052015-03 en rapport 19052015-04;

Bijlage 4: Wegverkeerslawaaï Goese Schans, 11 juni 2015 en Wegverkeerslawaaï Goese Schans, 20 april 2016;

Bijlage 5: EER en Ladder supermarkt Goese Schans;

Bijlage 6: Aeries Calculator;

Bijlage 7: Gedeeltelijke dezonering industrieterrein Havenindustriegebied Goes, 19 mei 2015;

Bijlage 8: Onderzoek Luchtkwaliteit Goese Schans, 30 mei 2015;

Bijlage 9: Overleg- en inspraakrapport, voorontwerpbestemmingsplan 'Havengebied Goes'.



Figuur 1: Ligging plangebied

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Bij de vaststelling van de nota Goes 2030 heeft de gemeenteraad van Goes in 2005 de ambitie uitgesproken om het havenindustrieterrein van de stad van bedrijventerrein naar hoofdzakelijk woongebied om te vormen. Enerzijds om te voorkomen dat het verouderde havenindustrieterrein in de toekomst niet meer kan functioneren door het gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden voor de bedrijven. Anderzijds om de potentie van de ligging van de waterrijke locatie nabij de Goese binnenstad én ingeklemd tussen de woonwijken Goese Meer, Noordhoek en Goese Polder, te benutten.

Er heeft een vertaling van de ambitie plaatsgevonden in het bestemmingsplan Goese Schans dat op 18 september 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld. Tevens is een publiek-private grondexploitiemaatschappij opgericht die aan de gang is gegaan met de verwerving van eigendommen in het gebied en met de uitwerking van de planvorming. In het bestemmingsplan werd uitgegaan van een ontwikkeling van circa 1.900 woningen in een periode van 10 jaar. In 2010 zijn de eerste 37 woningen in het noordelijk deel van het plangebied (Goese Diep) in aanbouw genomen.

Op 22 december 2010 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over de Goese Schans (nu Havengebied Goes). Op veel punten heeft de Raad van State ingestemd met het plan, waaronder de onderbouwing van het aantal woningen, de zorgvuldigheid van het stedenbouwkundig plan inclusief de bouwhoogte, de wijze waarop de overgang naar het Goese Meer is vormgegeven, de m.e.r.-plicht en de diverse milieu-aspecten. In de ogen van de Raad van State is de wijze waarop de geluidzone is aangepast onzorgvuldig, is de economische uitvoerbaarheid onvoldoende aangetoond en is er een te summier onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. De uitspraak houdt in dat het besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan Goese Schans is vernietigd. Daarmee is er geen grond meer om bouwvergunningen te verlenen.

De ambitie om het havenindustrieterrein om te vormen is door de uitspraak van de Raad van State niet veranderd. In de structuurvisie Goes 2040, vastgesteld op 14 juni 2012, wordt de Goese Schans op de volgende wijze als ontwikkeling opgevoerd: 'Het project Goese Schans omvat de transformatie van het bestaande havenindustrieterrein tot een stadsdeel met stedelijke functies, passend bij de ligging tegen het stadscentrum. Oorspronkelijk werd gedacht aan een ontwikkeling met overwegend woningbouw, waarbij in het masterplan wel ruimte was gereserveerd voor een winkelconcentratie en een school. Door de gewijzigde marktomstandigheden en demografische verwachtingen wordt nu rekening gehouden met een langere looptijd, aanpassingen in de woningaantallen en wordt er ook gekeken naar mogelijkheden om andere functies te huisvesten in het gebied.'

Daarmee staat de beleidsmatige ambitie nog steeds overeind. Mede door de economische crisis hebben de deelnemers in de grondexploitiemaatschappij echter moeten concluderen dat het voortzetten van de samenwerking op basis van de oorspronkelijke afspraken niet meer mogelijk was. De samenwerkingsovereenkomst zal daarom worden herzien. De nieuwe afspraken voorzien in de concrete ontwikkeling van drie deelgebieden binnen de totale Goese Schans te

weten Goese Diep noord, Goese Diep zuid en Westerschans. De drie resterende partijen in de samenwerking zullen ieder een van deze drie deelgebieden zoveel mogelijk zelfstandig verder ontwikkelen. Van de resterende gebieden in het havengebied Goes zal het gedeelte waar betonwarenfabriek Haringman is gevestigd haar huidige 'zware' bedrijfsbestemming behouden. Voor de overige 'restgebieden' worden de mogelijkheden voor het vestigen van bedrijven in de zwaardere milieucategorieën beperkt en de mogelijkheden voor het invoegen van andere functies vergroot.

Om functioneel te herstructureren wordt, zoals hiervoor is beschreven, de mogelijkheid voor het vestigen van inrichtingen met een hoge milieucategorie beperkt. In combinatie daarmee wordt middels het voorliggende bestemmingsplan tevens een nieuwe, kleinere geluidzone vastgelegd. Om dit te doen moet de bestaande geluidzone van de verbeelding worden verwijderd. Hierdoor is het plangebied groter dan alleen het te ontwikkelen gebied het havengebied Goes. In de plangebieden waar de geluidzone wordt verwijderd, blijft de vigerende bestemmingsplanregeling gehandhaafd.

Kortom het plan bestaat uit twee delen. Enerzijds het gebied 'Havengebied', waarbinnen bestemmingswijzigingen plaatsvinden en anderzijds de gronden welke binnen de 'oude' geluidzone vallen en waarbij de huidige bestemmingsregeling onveranderd blijft.

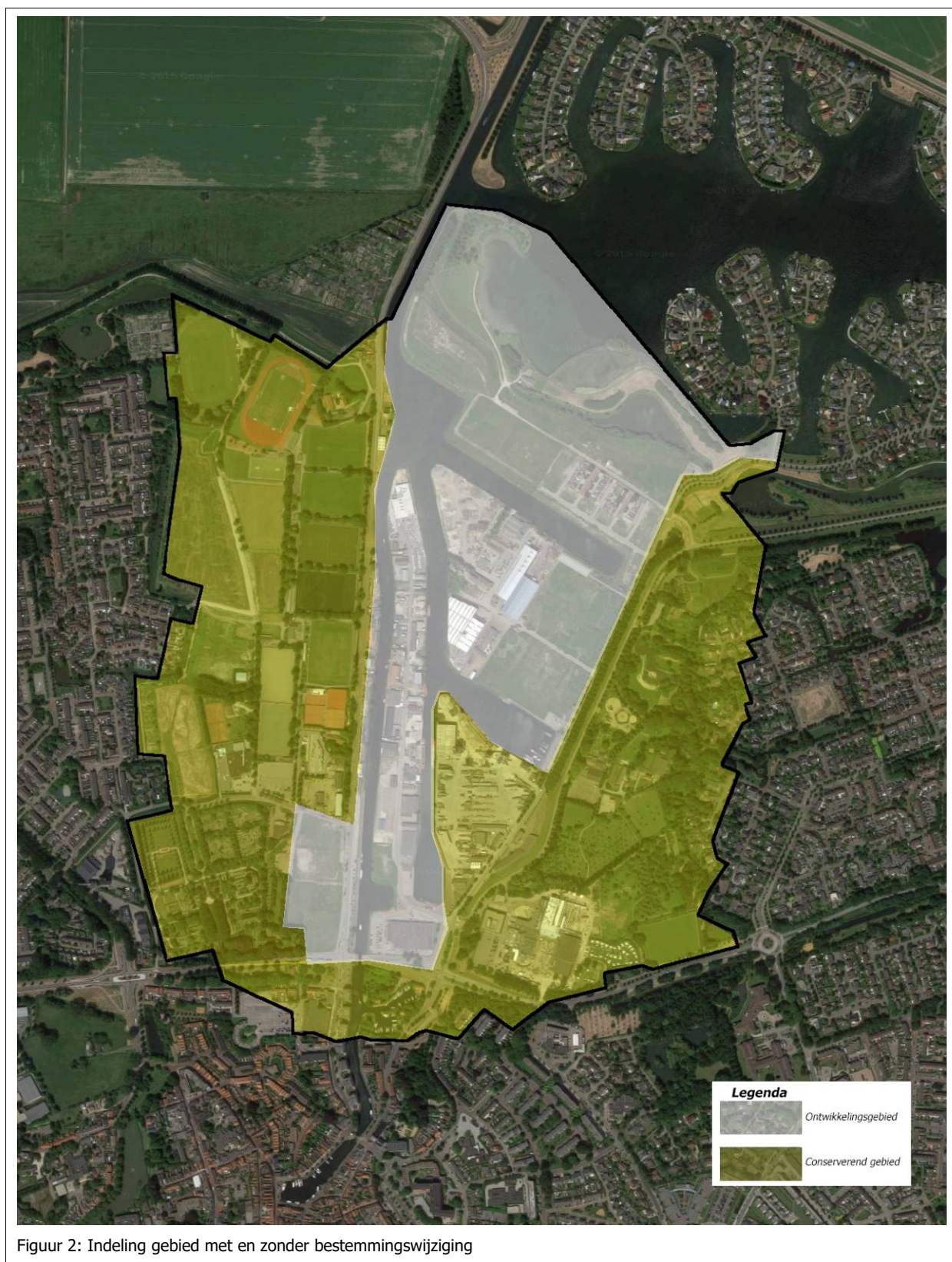
De ligging van de projectlocatie is weergegeven in figuur 1. In figuur 2 is de tweedeling in een gebied met en een gebied zonder bestemmingswijziging op de luchtfoto weergegeven.

1.2 Vigerend bestemmingplan

De beoogde locatie is gelegen in het plangebied van het vigerende bestemmingsplannen

1. Havenindustrieterrein, vastgesteld 19-12-1974;
2. Binnenstad-Noord, vastgesteld 24 mei 2007;
3. Valckeslot I - Herziening 1970, vastgesteld 19 maart 1970;
4. Goes Oost, vastgesteld 6 september 2013;
5. Goese Polder, vastgesteld 16 juni 2013;
6. Het Goese Meer I, vastgesteld 8 oktober 1992.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken en de geluidzone te actualiseren, is het noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen. Het voorliggende bestemmingsplan 'Goese Schans e.o.' vormt de planologisch - juridische basis voor de voorgestane ontwikkeling.



1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de regels en de verbeelding. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Goese Schans e.o.' weergegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande situatie en de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De kwaliteit van de leefomgeving wordt behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan de orde en tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke toetsing en overleg behandeld.

2 HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Historische structuren

In vroegere tijden lag direct achter de oude zeedijk de Oosterschelde. De nederzetting Goes bevond zich op een afstand van een kleine twee kilometer landinwaarts. De locatie van het huidige havengebied vormde ruimtelijk de schakel tussen het historische centrum van de stad en de toenmalige Oosterschelde. De Oude haven verbond het centrum met het open vaarwater. Rond de Oude haven waren de condities goed voor het ontstaan van watergebonden industrie.

De eerste bedrijven in het havengebied raffineerden zout. In de eerste driekwart van de 16e eeuw bevond het hart van de Nederlandse zoutindustrie zich in Goes. Zout vormde de basis voor het conserveren van voedsel. Scheepvaart en handel waren ervan afhankelijk. Rond de zoutketen (zoutraffinaderijen) aan weerszijden van de Oude haven ontstond een bruisende 24-uurs economie van internationale handel en productie, een gebied waar mensen werkten en woonden. Op oude stadsgezichten van Goes zijn langs de Oude haven naast zoutketen ook arbeiderswoningen en een kapel afgebeeld. Langs de haven vond ook scheepsreparatie en mogelijk scheepsbouw plaats. Nadat de zoutindustrie eind 16e eeuw grotendeels verdwenen was, kreeg het havengebied een nieuwe functie. In de 17e eeuw werd het gebied een belangrijk onderdeel van de verdedigingswallen rondom Goes. Strakke dijklichamen van meerdere kilometers lengte ommuurden de stad. In het havengebied bevonden zich onder meer de inmiddels rechtgetrokken zeehaven met de Ooster- en Westerschans, soldatenverblijven, windmolens, loopgangen, het havenhoofd en het galgenveld van Goes. De huidige randen van het havengebied komen voor een groot deel overeen met de wallen van de fortificatie uit de 17e eeuw. Met name de zandlichamen aan de westrand van het gebied zijn nog steeds goed herkenbaar. De vestingwerken hebben nooit een aanval tegen moeten houden. De vesting diende als geslaagd voorbeeld van een onneembaar verdedigingswerk en trok veel bezoekers van buitenaf.

De behoefte aan de stadsvestingen verdween aan het begin van de 19e eeuw. Het havengebied kreeg vanaf dat moment geleidelijk aan zijn huidige functie als watergerelateerd regionaal bedrijventerrein. De ruimtelijke context wijzigde sterk met de inpoldering van de Wilhelminapolder in 1809. Goes kwam daarmee verder van de Oosterschelde af te liggen. Tot in het midden van de 20e eeuw bevonden zich in het havengebied meestoven (fabrieken waar van plantenwortels kleurstof gemaakt werd), een gasfabriek en een woonbuurt, die in de volksmond 'de Jordaan' werd genoemd. Mede als werkverschaffingsproject werd de Nieuwe haven (ten oosten van het kanaal) gegraven en de eerste sportvelden (ten westen van het kanaal) aangelegd. Daarbij verdwenen de restanten van de middeleeuwse Oude haven en delen van de westelijke verdedigingswerken.

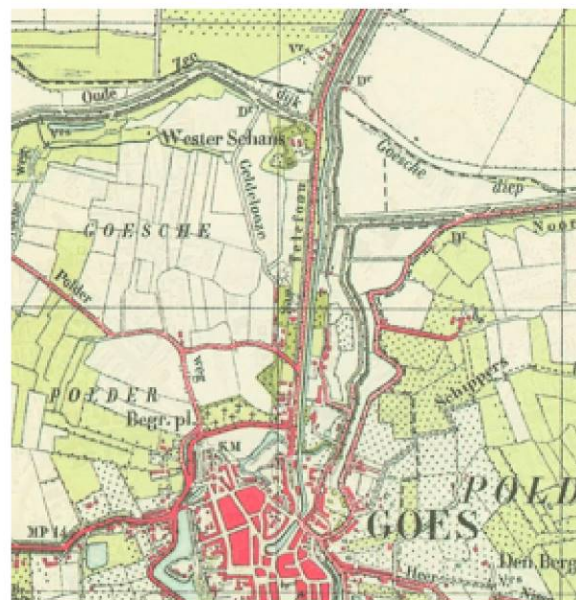
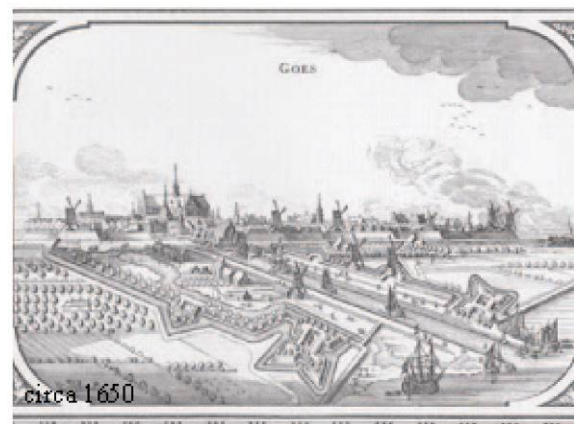
In de jaren '60 van de vorige eeuw werden de noordelijke Ketelhaven en de zuidelijke Houthaven gegraven. Daarvoor werden grote delen van de wallen naar de Oosterschans opgeruimd. Ten westen van het kanaal werden sportvelden en daarachter de nieuwe woonwijk Goese Polder tot ontwikkeling gebracht. In de jaren zeventig werd ten oosten van het havengebied de Hollandse Hoeve en de achtergelegen woonwijk Noordhoek ontwikkeld. In de



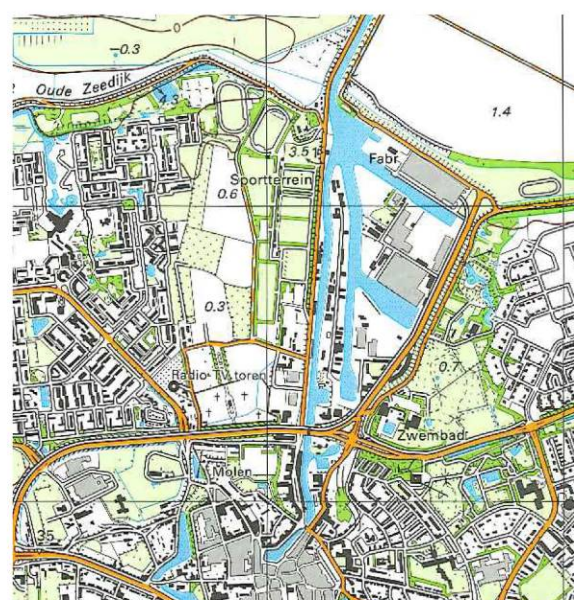
circa 1560



circa 1650



circa 1915



circa 1985

Figuur 3: Historische structuren

jaren negentig ten slotte werd ten noorden van het havengebied het waterrijke woongebied Goese Meer ontwikkeld.

2.2 Verkeersstructuur

Autoverkeer

De hoofdwegenstructuur in en rond het plangebied wordt gevormd door de Ringbaan, de Westhavendijk. Dit zijn en blijven gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom. Daarnaast is en blijft de Houtkade een erfontsluitingsweg. Alle overige wegen in het plangebied hebben een verblijfsfunctie. De Ringbaan geeft met name via de westzijde en in mindere mate via de oostzijde (via Kloetinge) aansluiting op het rijkswegennet. De bereikbaarheid van het rijkswegennet wordt de komende jaren verder verbeterd door de nieuwe aansluiting op de A58 nabij de 's Gravenpolderseweg. De capaciteit van de Ringbaan is met name op de kruisingen aan de westzijde zwaar belast. Er zijn reeds maatregelen genomen om de doorstroming op de Ringbaan te verbeteren.

De Westhavendijk vormt met de Randweg rond Wilhelminadorp een ontsluiting voor Goes naar de N256 (Zierikzee-Rotterdam). De Houtkade ontsluit de Hollandse Hoeve en de wijk Goese Meer.

Openbaar vervoer

Over de Houtkade rijdt lijn 182 met een uurdienstregeling vanaf het station Goes, via het Goese Meer en Wilhemindorp naar Wolphaartsdijk en Oud-Sabbinge. Bij Omnium (voormalig Sportpunt Zeeland) is een halte.

Langzaam verkeer

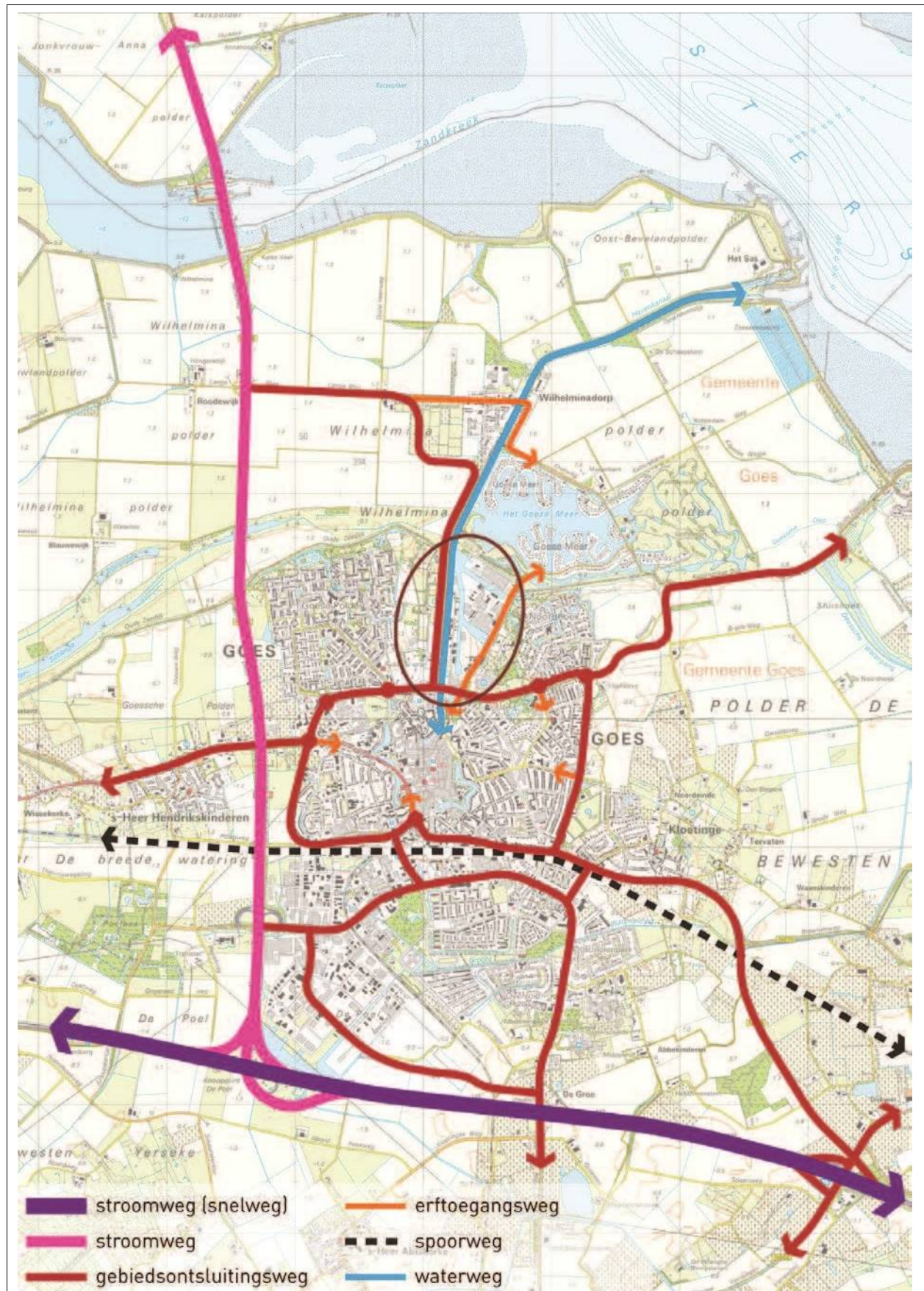
De brug van de Ringbaan over het havenkanaal is voor langzaam verkeer de noordelijkste oost-westverbinding. De relatie met de binnenstad wordt in noord-zuidrichting gevormd door een fietstunnel onder de Ringbaan ter plaatse van de kruising met de Houtkade en een verkeerslichtenregeling ter plaatse van de kruising met de Westhavendijk.

Scheepvaartverkeer

Scheepvaartverkeer kan via het havenkanaal de Oosterschelde bereiken. Dit geldt voor het goederentransport, waarvoor een havenarm met twee havenbekkens en een zwaikom beschikbaar is. Dit geldt evenzeer voor recreatievaart die tot in de binnenstad kan varen. Direct ten zuiden van de brug van de Ringbaan ligt ook een verenigingshaven. De doorvaart onder de Ringbaan is te smal om van beide kanten tegelijk door te kunnen varen.

2.3 Huidig gebruik

In de laatste decennia van de twintigste eeuw raakte het haven- en industriegebied ingekapseld door woonwijken, waarbij er wel sprake is van forse groene tussengebieden met hoofdzakelijk sport- en recreatiefuncties. In 2005 is de planvorming gestart voor een transformatie van het bestaande haven- en industriegebied naar een stedelijke wijk met wonen en andere voorzieningen. Deze planvorming heeft erin geresulteerd dat inmiddels diverse bedrijven zijn verplaatst, onder meer naar De Poel ten zuiden van de stad. Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit dertien te onderscheiden deelgebieden:



Figuur 4: Verkeersstructuur



Figuur 5: Deelgebieden

- Het Goese Diep Noord, een groengebied met recreatiefunctie aan het Goese Meer, waar thans de scouting is gevestigd;
- het Goese Diep Zuid, een voormalig bedrijvengebied dat bouwrijp is gemaakt en waar de eerste woningen zijn gerealiseerd op grond van het thans vernietigde bestemmingsplan en waar de rest van het gebied vrij is voor ontwikkeling;
- het Ketelhavengebied, een bedrijvengebied waar een aantal bedrijven is vertrokken en waar de gemeente met de nog gevestigde bedrijven in gesprek is;
- de vestiging van Haringman, een betonwarenfabriek en betonmortelcentrale; inherent aan de bedrijfsactiviteiten heeft het bedrijf een substantiële geluidcontour;
- de omgeving Joachimikade inclusief een smalle strook aan de oostzijde van de Houtkade, een bedrijvengebied dat ruimte biedt aan relatief kleinschalige bedrijven in voornamelijk de bouwnijverheid en waar een beperkt aantal percelen beschikbaar is voor herontwikkeling;
- de Hollandse Hoeve, een stedelijke groenzone met het Omnium (sportcomplex met zwembad) en het CIOS, alsmede de thuishaven voor een aantal organisaties op het gebied van onder meer scouting, jeu de boules, ambachten, speeltuin, et cetera;
- de zone rond de brug als schakel naar de binnenstad;
- de algemene begraafplaats alsmede het rouwcentrum;
- de Westhavendijk, een voormalig bedrijvengebied dat volledig is verworven en daarmee vrij is voor herontwikkeling;
- de gemeentewerf, het afvalinzamelingsterrein en het dierenasiel die in het bestemmingsplan Goese Polder positief bestemd zijn;
- een grotendeels verworven smalle strook tussen de Westhavendijk en het Havenkanaal;
- het buitensportcluster de Schenge met accommodaties voor atletiek, voetbal, tennis, hockey, rugby en korfbal, mountainbiken en hondensport dat tevens plaats biedt aan een bowling- en fitnesscentrum, een aantal volkstuinten en langs het kanaal het gebouw van de roeivereniging.
- het buurtschap Havenzicht met een aantal woningen en een boerderij.



Figuur 6: Structuurbeeld

2.4 Beoogde situatie

2.4.1 Conserverend gebied

In het conserverend gebied zoals weergegeven in figuur 2 zijn de vigerende bestemmingen één op één overgenomen. Hierbij wordt opgemerkt dat aan de zuidzijde van het plangebied een gedeelte nog niet was gedigitaliseerd. Op deze locatie kan het voorkomen dat de naam van de bestemming is veranderd en aangepast aan de huidige terminologie. Inhoudelijk zijn deze bestemmingen onveranderd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

De enige wijziging in het conserverende gebied heeft te maken met de vigerende geluidzone rondom het gezondeerde industrieterrein. Deze geluidzone is geactualiseerd op basis van de huidige milieuvergunning van het bedrijf Haringman. De geluidzone is in de nieuwe situatie verkleind en niet meer over het conserverende gebied gelegen. Op de verbeelding en in de regels is dan ook de 'oude' geluidzone vervallen.

2.4.2 Ontwikkelingsgebied Goese Schans

Bedrijvigheid

De ambitie om het havenindustrieterrein om te vormen is in principe onveranderd. In de huidige visie op het gebied is echter meer dan voorheen speelruimte aangaande tempo, de volgordelijkheid en reikwijdte van de veranderingen. Daarmee ontstaat de mogelijkheid om in een langere periode van planvorming flexibeler met marktontwikkelingen om te gaan. Dit biedt de bestaande bedrijven langer de gelegenheid om zich te oriënteren op eventuele een nieuwe locatie en het moment van verplaatsing beter af te stemmen op hun investeringsplanning. Daarnaast wordt sterker dan voorheen gedacht aan het stimuleren van gemengde gebieden waar bedrijven in de lichtere milieucategorieën (1 en 2) worden gecombineerd met andere functies.

In milieutechnische zin zijn de bedrijfsactiviteiten van Haringman maatgevend, met name als gevolg van industrielawaai. Op basis van de milieuvergunning van Haringman is een contour berekend die als nieuwe geluidzone bestemmingsplanmatig wordt vastgelegd. De continuïteit van de bedrijfsvoering is daarmee verzekerd. Als er zich een nieuwe geschikte vestigingslocatie voor de activiteiten van Haringman aandient, kan in goed onderling overleg een herontwikkelingsplan gemaakt worden. Daar is vooralsnog geen sprake van en in de huidige planvorming wordt daar niet op vooruitgelopen.

Ook de overige bestaande bedrijven kunnen hun huidige bedrijfsactiviteiten blijven voortzetten. Tegelijkertijd wordt in goed overleg gezocht naar verplaatsingsmogelijkheden, gefaseerde herinvulling en combinatie met andere functies, rekening houdend met de milieubelasting van de dan nog operationele bedrijfsactiviteiten. Daarbij is binnen de nieuwe geluidzone onderscheid te maken tussen de gebieden binnen en buiten de 55 dB(A) contour. Zo wordt momenteel de mogelijkheid besproken om Zand- en grindhandel de Houtkaai B.V. te verplaatsen naar de zuidzijde van de Ketelhaven. Hierdoor ontstaat er aan de noordoostzijde van de Ketelhaven meer ruimte, ook in milieutechnische zin en wordt de activiteit geconsenteerd bij Haringman. Voorts blijft hierdoor Zand- en grindhandel De Houtkaai aan het water liggen.

Wonen

Bevolkingsontwikkeling is een thema dat in Zeeland veel aandacht krijgt en gevolgen heeft voor het sociale domein. De gemeente Goes krijgt te maken met een afvlakkende groei, maar de bevolking groeit in tegenstelling tot veel andere Zeeuwse gemeenten de komende jaren nog wel. Ook het aantal huishoudens zal nog doorgroeien, omdat het aantal personen per huishouden verder zal afnemen.

De samenstelling van de bevolking verandert in de komende decennia wel ingrijpend. In de gemeente Goes is een forse toename van het aantal 60-plussers te verwachten. Deze veranderende bevolkingssamenstelling brengt een veranderende vraag naar voorzieningen met zich mee. Er zal minder draagvlak zijn voor voorzieningen voor jonge gezinnen en jeugdigen en meer voor voorzieningen gericht op ouderen. Ook hebben de veranderingen gevolgen voor de woningbouwopgave en het ruimtegebruik.

Deze veranderingen kunnen in het havengebied Goes een plek krijgen. De ligging nabij de binnenstad op een goed bereikbare locatie in combinatie met de extra component van het watermilieu biedt een uitgelezen ontwikkelingsmogelijkheid voor woningbouw met een diversiteit aan woonmilieus.

In de deelgebieden die nu vrij zijn voor herontwikkeling (Goese Diep en Westerschans) is ruimte voor maximaal 500 woningen. Bij een verdere transformatie van het gehele plangebied (waarvan vooralsnog geen sprake is) ligt een maximum van 1.000 tot 1.500 woningen in de rede.

Recreatie en voorzieningen

De scheidslijn tussen wonen en recreatie wordt steeds dunner. Steeds meer mensen hebben de (financiële) mogelijkheden tot aanschaf van een tweede woning. Het woonmilieu in Goese Schans kan ook die vraag accommoderen. Los daarvan is het havengebied Goes ook voor de waterrecreant een interessante aanlegplaats. Het kost weliswaar enige tijd om vanuit de Oosterschelde het havenkanaal door te varen, maar vervolgens biedt het havengebied Goes in combinatie met de nabijgelegen binnenstad meer dan voldoende vertier om er een paar nachten te blijven. Het ligt in de rede hiervoor nieuwe passantenplaatsen te leggen, bij voorkeur zo dicht mogelijk bij de binnenstad. De uitbreiding van het aantal passantenplaatsen zal niet zo ver reiken dat er sprake is van een nieuwe jachthaven van meer dan 100 ligplaatsen. Er bestaan evenwel nog geen concrete plannen om de passanteligplaatsen te realiseren, noch in aantal, noch de locatie. Derhalve zijn de passanteplaatsen momenteel nog niet gereguleerd in het bestemmingsplan.

De ambitie is erop gericht het havengebied Goes uiteindelijk te transformeren tot een nieuw levendig stadsdeel. Het mogelijk maken van verschillende soorten voorzieningen in de 'restgebieden' waar de bedrijvigheid wordt teruggebracht tot de lichtere milieucategorieën zal daar aan bijdragen. Gedacht kan worden aan horeca en dagrecreatie.

Het voorzieningenaanbod in het havengebied Goes zal vooral worden uitgebreid in het deelgebied Westerschans. Het is de bedoeling daar een kleinschalig winkelcentrum te ontwikkelen met een supermarkt, aangevuld met enkele ondersteunende dagelijkse winkels en zo mogelijk ondersteunende diensten zoals een snackbar of een kapper. In dit plandeel wordt

ook de mogelijkheid van maatschappelijke dienstverlening (huisartsenpost ed) en verblijfshoreca (hotel) in het plan opgenomen.

Sport

In 2008 is de Sportnota vastgesteld. Vanuit de gedachte dat sporten de gezondheid bevordert, is als uitgangspunt gekozen dat sportparticipatie van Goese burgers moet toenemen, met als specifieke doelgroepen de jeugd (0-23 jaar), de ouderen (55+) en mensen met een functiebeperking. Daarnaast is in de nota eenduidig geformuleerd voor welke basisvoorzieningen voor sport de gemeente Goes verantwoordelijk is en wat tot de verantwoordelijkheid van sportverenigingen behoort.

De in de sportnota nog aangegeven functiewijziging van sportpark Het Schenge is van de baan. Inmiddels is stevig geïnvesteerd in het sportcomplex, dat werd uitgebreid om aan de behoefte van groeiende sporten, zoals hockey, tegemoet te komen. Het sportcomplex blijft daarmee een groene buffer tussen het plangebied en het woongebied Goese Polder. Verder is de beleidskeuze bestendigd om enige afstand te bewaren tussen de woonbebouwing van de Goese Polder en de sportvelden; daarbij wordt uitgegaan van een gemiddelde breedte van 50 meter.

Verkeer

Autoverkeer

De realisatie van het nieuwe stadsdeel Goese Schans mag nu en in de toekomst niet leiden tot verkeers- en parkeerproblemen in het gebied zelf en op omliggende wegen. De hoofdstructuur (Ringbaan, Westhavendijk en Houtkade) voldoet in de huidige vorm ook indien rekening wordt gehouden met de nu voorziene ontwikkelingen. Wel zal de aansluiting van de Westhavendijk op de Ringbaan aangepast moeten worden. Er wordt gestudeerd op de mogelijkheid de aansluiting in westelijke richting te verschuiven, omdat:

- er op die manier meer ruimte is voor verkeerskundige voorzieningen bij de kruising, zoals opstelvakken, fietstunnels, et cetera;
- de ontwikkeling van het gebied tussen de begraafplaats en het havenkanaal dan meer op het water betrokken kan worden;

Parkeren

Voor het aantal benodigde parkeerplaatsen bij de verschillende functies gelden de normen zoals opgenomen in het meest actuele parkeerbeleidsplan van de gemeente Goes. In dit plan worden drie soorten gebieden aangegeven nl; centrum, schil en overig. Het havengebied Goes wordt in dit kader gezien als behorend tot de schil (een centrumrand gebied).



Met betrekking tot de telwijze voor het aantal parkeerplaatsen bij woningen gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

Situatie op privéterrein	Telt mee als
Enkele oprit zonder garage (oprit min. 5,0 m)	1
Dubbele oprit zonder garage (oprit min. 5,0 m)	2
Carport	1
Garage zonder oprit (bij woning)	0,4
Garagebox (niet bij woning)	0,5
Garage met enkele oprit (oprit min. 5,0 m) *	1
Garage met dubbele oprit (oprit min. 5,0 m) *	2

*de garage zelf telt dus niet mee voor de parkeerbalans maar de opstelruimte voor de garage wel. Uitgangspunt is daarbij tevens dat van het totaal benodigde aantal parkeerplaatsen minimaal 0,3 plaats per woning in de openbare ruimte wordt gerealiseerd ten behoeve van bezoekers.

Langzaam verkeer

Voor het langzaam verkeer is een netwerk met een redelijke maaswijdte van belang. Aandachtspunt vormt de oversteekbaarheid van de Ringbaan; hier verdienen ongelijkvloerse kruisingen, zoals die momenteel al functioneren bij de Houtkade en de Troelstralaan, de voorkeur. In oost-westrichting is er thans alleen een mogelijkheid bij de Ringbaan om het kanaal te kruisen. Bij het groot onderhoud in 2014 heeft de brug over het Havenkanaal drie rijstroken voor het autoverkeer en één nieuw fietspad gekregen.

Scheepvaartverkeer

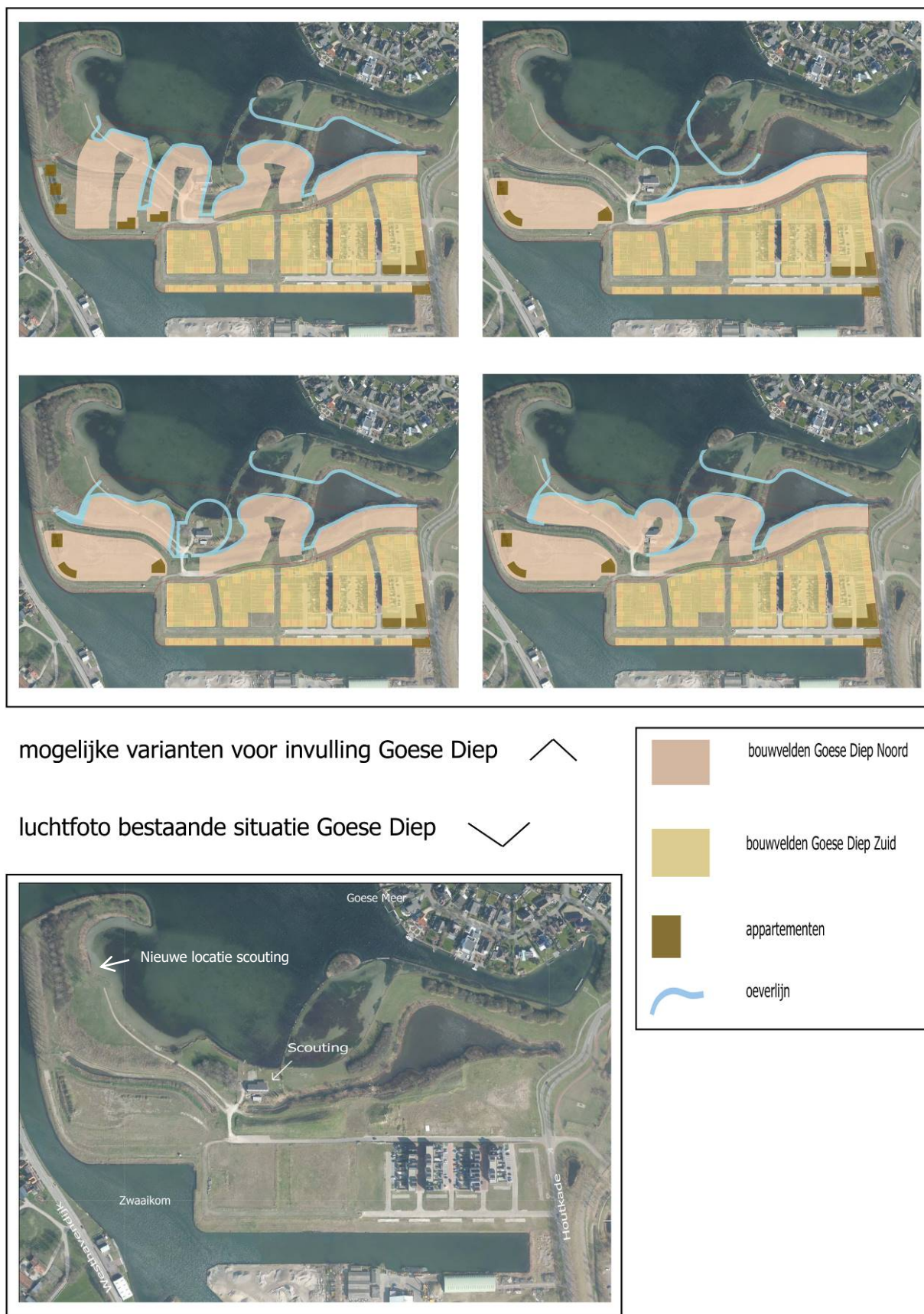
Door de herontwikkeling van het havengebied zal het watergebruik tussen het Goese Meer en de binnenstad van Goes veranderen. In het industrieel gevormd gebied kan in plaats van enkel vracht- en binnenvaartschepen een breed palet van charterboten, zeilboten, sloepen en plezierboten afmeren. Daarvoor zijn op verschillende plekken aanlegplaatsen voor boten nodig.

2.4.3 Deelgebieden

In het toekomstbeeld van het havengebied Goes worden zeven deelgebieden met een verschillende strategie onderscheiden.

1. De geleidingszones

Het havengebied Goes vormt ook op lange termijn een zelfstandig gebied dat door geleidingszones gescheiden wordt van de Goese Polder enerzijds en Noordhoek anderzijds. De Hollandse Hoeve vormt reeds een parkachtige geleidingszone met binnensport- en stadsrecreatieve functies. De Schenge kent een mix van groene functies, waaronder de begraafplaats, buitensportaccommodaties en volkstuinen. Voor de geleidingszones geldt het adagium: behoud van de groene bufferende functie met mogelijkheden voor maatschappelijke functies, sport en spel. Het bestemmingsplan is in deze gebieden actueel.



Figuur 8: Varianten voor de vormgeving van de noordrand

2. Het water

Water speelt in het gebied een essentiële rol. Voor een belangrijk deel gaat het om bevaarbaar water. Door het havenkanaal van en naar de binnenstad en door de zijarm naar alle deelgebieden van het havengebied Goes. De structuur daarvan blijft in stand. Water heeft naast de gebruiksfunctie (bevaarbaar) tevens een ecologische of cultuurhistorische functie en speelt visueel een belangrijke rol.

3. Het Goese Diep (GD)

Het Goese Diep grenst met de noordrand aan het Goese Meer, een waterrijke villawijk en met de zuidrand aan het bedrijventerrein. Het plandeel valt volledig buiten de nieuw vast te stellen geluidzone. Aan de noordzijde blijven delen van de bestaande groene gebieden als buffer tussen Goese Meer en Goese Schans behouden. In het Goese Diep wordt een woonwijk gerealiseerd met circa 400 nieuwe woningen waarvan maximaal 125 appartementen. Voor grondgebonden woningen zijn een maximale goot- en nokhoogte opgenomen van respectievelijk 6 en 10 m. Binnen deze maatvoering kunnen woningen van twee bouwlagen met kap worden gerealiseerd. Voor de bebouwing langs de zuidrand, de Zwaaihoek en de Houtkade is een maximale goothoogte van 10m en maximale bouwhoogte van 14m opgenomen zodat hier ook woningen in drie bouwlagen gerealiseerd kunnen worden.

Voor de appartementen geldt een maximum hoogte van 14m. Om een hoge gesloten flatmuur te voorkomen, is het maximale grondoppervlak per appartementengebouw beperkt tot 500m² en is de hoogte daarvoor beperkt tot 4 bouwlagen met eventueel een terugliggende 5^e laag.

Voorts is tegenover het buurtschap 'Havenzicht' de bebouwing nog verder beperkt. Allereerst is direct aan het kanaal een ruime groenzone opgenomen zodat appartementengebouwen hier niet direct aan het water kunnen worden gerealiseerd, waardoor deze bebouwing verder van het buurtschap af wordt gerealiseerd. Daarnaast zijn de hier beoogde appartementengebouwen beperkt tot 3 bouwlagen met een terugliggende 4^e bouwlaag.

Er zijn voor het Goese Diep 2 gebieden aangewezen waarbinnen appartementen gerealiseerd mogen worden: aan de oostzijde bij de aansluiting op de Houtkade en aan de noordwestzijde bij de Zwaaihoek en het kanaal. Vanwege de ruimtelijke inpasbaarheid en faseerbaarheid is het de bedoeling dat de appartementen aan de noordwestzijde gerealiseerd worden in compacte gebouwen met een maximale footprint per gebouw van 500 m².

Voor de beleving van de bewoners en de bezoekers van de wijk is het van belang dat de nabijheid van het water ook vanuit het openbare gebied ervaren kan worden. Daarom zullen er naast de openbare kades aan de Zwaaihoek ook op enkele andere plaatsen (kleine) openbare plekken aan het water gerealiseerd worden.

Het parkeren zal overwogen op maaiveld plaatsvinden, deels op de besloten achterterreinen en privé erven en deels in openbaar gebied. Het bestemmingsplan laat de realisatie van parkeergarages toe maar naar verwachting zal van die mogelijkheid slechts beperkt gebruik gemaakt worden. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen moet zoals hierboven beschreven voldoen aan de norm uit het actuele Goese parkeerbeleidsplan



Westhavendijk verschoven



Westhavendijk op huidige trace

Mogelijke varianten voor de invulling van het Westerschansgebied



Impressie mogelijke bebouwing
Westerschans



Figuur 9: Impressie varianten Westerschansgebied

Voor de verschijningsvorm van de bebouwing vormt het oud-hollandse waterstadje de referentie. Met de inmiddels al gerealiseerde woningen in het Goese Diep is de toon daarvoor gezet. Vertrekpunt is dat de gevels het beeld van individuele panden oproepen. Ook als sprake is van een efficiënte repetitieve bouwwijze, waarbij naast dwarskappen ook langskappen worden toegepast, kan dit met inzet van architectonische middelen worden bereikt. Deze gekozen referentie past bij de identiteit van het plangebied. De eigenschappen van het genre worden in detail beschreven in het Beeldkwaliteitsplan Waterstad Goes (2007).

Met de ontwikkelende partijen is afgesproken dat de daarin opgenomen procedureregels niet meer van toepassing zijn en dat het bij de ontwerpregels gaat om de hoofdlijn en niet om de details.

3a. Zuidelijk deel

In het zuidelijk deel is al een aantal woningen en straten gerealiseerd. Het ligt voor de hand bij de verdere invulling van het zuidelijk deel de rechthoekige structuur waarmee hier een begin is gemaakt te volgen. Dat sluit ook aan bij de oeverconstructie langs de zuidrand die aan diep water grenst. Omdat in dit plandeel geen wezenlijke verschuivingen meer zullen plaatsvinden zijn de nieuwe bouwblokken al met een woonbestemming in het plan opgenomen.

3b. Noordelijk deel

Op het scouting gebouw na is in het noordelijk deel nog geen bebouwing aanwezig. De bestaande oeverlijn is door de vele ondiepten veel minder dwingend dan aan de zuidzijde. De noordrand is bij uitstek geschikt voor de invulling met vrije kavels/watervilla's al dan niet grenzend aan (te maken) vaarwater. Het exacte verloop van de noordelijke oever is nog een punt voor nadere uitwerking. Veel oeverlengte levert veel aantrekkelijke kavels aan het water op maar ook hoge investeringskosten. Beoogd wordt het scoutinggebouw te verplaatsen. Deze zal meer richting het noordwesten, net buiten de woonbestemming worden gerealiseerd. Het gebouw zal een oppervlakte kennen van maximaal 600 m² en een goot- en bouwhoogte van 4 meter respectievelijk 9 meter. Bijgaande afbeelding laat enkele varianten voor de vormgeving van de noordrand zien. Omdat de exacte inrichting nog niet bekend is wordt voor Goese Diep Noord een uit te werken woonbestemming opgenomen. Alleen voor de rijkavels bij de aansluiting op de Houtkade wordt al wel een directe woonbestemming opgenomen omdat over de realisatie van deze kavels geen twijfel bestaat. Deze kavels zijn bedoeld voor vrijstaande en half-vrijstaande woningen. Langs de noordrand is in deze bestemming een zone opgenomen waarbinnen maximaal 55% van de gronden benut mag worden voor woondoeleinden en minimaal 40% benut moet worden voor groen en/of water. Daarmee is er enige flexibiliteit voor de uitwerking ingebouwd maar tevens een harde grens aangegeven. Uitgangspunt is ook dat het strandje in de noord-westhoek openbaar toegankelijk blijft. Ook aan de zwaairom, in de zuidwesthoek van het gebied blijven de kades openbaar.

Voor de scouting wordt gedacht aan verplaatsing naar het aangrenzende groengebied 'kop Goese Diep'. Voor de (jonge) waterscouts is deze locatie aan ondiep water (met verbinding naar dieper water) ideaal en de directe omgeving biedt voldoende uitloop mogelijkheden. Bij verplaatsen van de scouting naar de rand van het nieuwe woongebied zullen er minder belemmeringen over en weer zijn dan bij handhaven van de scouting op de huidige positie midden in de nieuwe wijk. Binnen de bestemming groen is daarom op de plankkaart een gebied aangegeven waarbinnen naar een locatie voor de scouting kan worden gezocht.

Aan de noordoostzijde van het gebied is de groene landtong gelegen tussen het Goese Meer en het Goese Diep. Deze groene buffer blijft behouden en zal publieksarm worden bestemd. Dat betekent dat hier geen recreatief medegebruik is toegestaan. Aanleg van wandel- en fietspaden e.d. is derhalve ook uitgesloten.

4. *Locatie Haringman (H)*

De continuïteit van de bedrijfsvoering wordt verzekerd door een nieuwe geluidzone vast te stellen, waarbinnen de vergunde activiteiten van Haringman kunnen worden voortgezet. Uitgangspunt is behoud, tot er vanuit het bedrijf het signaal komt dat verplaatsing naar een andere locatie aan de orde is.

5. *Ketelhavengebied (K)*

Het Ketelhavengebied valt voor het grootste deel binnen de nieuwe geluidzone en voor een deel binnen de 55 dB(A) contour. Ongeveer de helft van het gebied is beschikbaar voor nieuwe ontwikkelingen. De andere helft wordt nog ingenomen door bedrijven met een relatief grootschalig karakter. Invulling van de vrijliggende gronden met bedrijven uit de lichtere milieucategoriën (Cat. 1 en 2) is een mogelijkheid. De ligging nabij het stadscentrum, aan vaarwater, bij recreatieve voorzieningen maakt ook andere invullingen mogelijk die ruimtelijk en functioneel wellicht de voorkeur verdienen. Te denken valt aan recreatiewoningen, recreatieve functies (sport en spel) of maatschappelijke functies al dan niet in combinatie met elkaar of met bedrijvigheid. Het inpassen of verplaatsen van de bestaande bedrijven is daarbij een onderdeel van de opgave.

6. *Eiland (E)*

Het schiereiland valt eveneens voor het grootste deel binnen de nieuwe geluidzone en voor een deel binnen de 55 dB(A) contour. De structuur van het eiland wordt bepaald door de Joachimiweg met aan weerszijden ondiepe kleine kavels. In het gebied bevinden zich nu dan ook vooral relatief kleinschalige bedrijven. Met de ligging aan het water en de nabijheid van het centrum kan ook dit gebied aantrekkelijk zijn voor andere functies. Zo is het denkbaar een combinatie van werken en wonen te ontwikkelen afhankelijk van de geluidbelasting. Aan de structuur hoeft niets te wijzigen zodat de transformatie in stapjes kan plaatsvinden, afhankelijk van de kansen die zich voor de individuele eigenaren voordoen. Deze strategie geldt ook voor de strook aan de overzijde van het havenkanaal (tegen de Westhavendijk aan) en voor het gebied ten oosten van de Houtkade. Het gebied van en rondom de huidige Praxis valt hier overigens buiten.

Een eventuele combinatie van wonen en werken hoeft zich niet te beperken tot de traditionele dienstwoning, waarbij sprake is van een directe relatie tussen bedrijf en woning. Meer zelfstandige vormen van woningbouw zijn denkbaar mits deze passen bij het karakter van het gebied en mits de ontwikkeling bijdraagt aan een opwaardering van het gebied als geheel.

Daarom worden geheel zelfstandige woningbouwontwikkelingen op toevallig beschikbare kavels niet toegestaan. Ontwikkeling van woningbouw is alleen mogelijk in combinatie met een verbetering van bestaande bedrijfsbebouwing of met de ontwikkeling van nieuwe bedrijfsbebouwing of bebouwing met een maatschappelijke functie. Daarbij wordt als randvoorwaarde gehanteerd dat tegenover elke nieuwe woning een bedrijfspand (of maatschappelijke functie) van minimaal 200 m² moet staan en een gezamenlijke kavel van minimaal 500 m². Uiteraard moet ten alle tijden ook worden voldaan aan de milieurandvoorwaarden.

Het aantal woningen dat met deze regeling in dit gebied gerealiseerd kan worden is daarmee beperkt. Verdere randvoorwaarden hebben betrekking op de verschijningsvorm van de bebouwing, de inrichting van de buitenruimte op de kavel en op een fondsbijdrage van de initiatiefnemer.

7. Westerschansgebied (W)

Er bestaan concrete plannen voor de realisatie van een grote supermarkt (Albert Hein) met aanleunwinkels en een kleine 100 (zorg)appartementen daarboven. Om aan de parkeerbehoefte te voldoen zal een voldoende gedimensioneerd parkeerveld worden gerealiseerd dat voldoet aan de normen die zijn opgenomen in het Parkeerbeleidsplan 2009-2020 van de gemeente Goes. Naast deze functies wordt ook gedacht aan ruimte voor verblijfshoreca (hotel) en maatschappelijke dienstverlening. Gekoppeld aan deze ontwikkeling is de realisatie van een fietstunnel onder de Ringbaan en het verbeteren van de aansluiting van de Westhavendijk op de Ringbaan. Daarbij wordt nog onderzocht of de aansluiting van de Westhavendijk op de Ringbaan in westelijke richting verschoven kan worden. De nieuwe aansluiting buigt dan ter hoogte van het Geldelozepad weer terug naar het tracé langs het kanaal (bajonetstructuur). Dit heeft voordelen voor de verkeersaansluiting op de Ringbaan maar vooral ook voor de kwaliteit van de buitenruimte bij het nieuwe gebouw die dan meer op het water betrokken kan worden. Langs het water kan dan een verkeerluwe kade ontstaan met een hoge verblijfskwaliteit. Mocht het verleggen van de Westhavendijk niet haalbaar blijken dan blijft de rijbaan op het huidige tracé maar wordt de aansluiting op de Ringbaan wel aangepast. Het voorliggende ontwerp voorziet in een reeks vrijwel aaneengesloten gebouwen die het parkeerveld aan drie zijden omsluiten. Ondanks de forse maat van (een deel van) de bebouwing levert het totaal een gedifferentieerd en levendig beeld op door de variatie in dakhogtes en de verticale parcellering. De gewenste variatie in dakhogtes is ook vertaald in de uitwerkingsregels. In het noordelijk deel mag de bebouwing 15 m zijn waarbij voor max 50% van de bebouwing een hoogte van 20 meter is toegestaan. Voor het zuidelijk deel geldt een maximale hoogte van 18m en is voor maximaal 40% een maximale hoogte van 25m toegestaan.

2.4.4 Beeldkwaliteit

Voor het gehele ontwikkelingsgebied Goese Schans is indertijd een Beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld (BKP Waterstad Goes 2007). Dit plan ging uit van de transformatie van de gehele Goese Schans tot een nieuw woongebied. Dit BKP voldoet niet meer nu er voor de verschillende deelgebieden een andere ontwikkeling wordt voorzien.

Voor de omgang met de beeldkwaliteit wordt het voormalige Goese Schans-gebied opgedeeld in de volgende deelgebieden:

- A. het Goese Diep
- B. Westerschans
- C. Het eiland
- D. Haringman
- E. Ketelhaven

A Het Goese Diep

Voor de verschijningsvorm van de bebouwing vormt het oud-hollandse waterstadje de referentie. Met de inmiddels al gerealiseerde woningen in het Goese Diep is de toon daarvoor gezet. Vertrekpunt is dat de gevels het beeld van individuele panden oproepen. Ook als sprake is van een efficiënte repetitieve bouwwijze, waarbij naast dwarskappen ook langskappen

worden toegepast, kan dit met inzet van architectonische middelen worden bereikt (zie ook figuur7). Deze gekozen referentie past bij de identiteit van het plangebied. De eigenschappen van het genre worden in detail beschreven in het Beeldkwaliteitsplan Waterstad Goes (2007). Met de ontwikkelende partijen is afgesproken dat de daarin opgenomen procedure regels niet meer van toepassing zijn en dat het bij de ontwerpregels gaat om de hoofdlijn en niet om de details. Het voornemen is om in samenhang met het vast te stellen uitwerkingsplan voor Goese Diep noord een vernieuwd BKP vast te stellen voor het gehele Goese Diep.

B Westerschans

Voor het deelgebied Westerschans dient nog een uitwerkingsplan te worden opgesteld en in procedure gebracht. In samenhang met dit uitwerkingsplan zal voor deelgebied Westerschans een apart BKP worden opgesteld en vastgesteld.

C Het Eiland

De ondiepe en overwegend relatief klein bedrijfskavels in dit deelgebied liggen ingeklemd tussen de openbare weg en de waterkant. Er is een grote differentiatie in bedrijfssoorten, bedrijfsgebouwen, inrichting en staat van onderhoud. Dit komt mede door de jarenlange onzekerheid over de toekomst van dit gebied. Gestreefd wordt naar een stapsgewijze transformatie tot een gebied met hoogwaardiger uitstraling, een ambachtelijk en maritiem karakter en een groter aantal bedrijfswoningen.

Het terrein is in de toekomst te karakteriseren als een regulier woon-werkmilieu.

Voor wat betreft de beeldkwaliteit is uitgangspunt dat elke nieuwe invulling in dit deelgebied de ruimtelijke kwaliteit van het gebied een positieve impuls geeft. Trefwoorden: eenvoud, soberheid, doelmatig, maritiem, warme uitstraling, netjes en functioneel.

MASSA/SITUERING

- De bebouwing richt zich met een representatieve kant naar de straat en naar het water;
- Een bedrijfswoning vormt een zelfstandig element op de kavel.

MATERIALISERING

- De bebouwing kent een duurzame uitstraling van bij voorkeur hout of baksteen.
- Kunststof of metalen plaatmateriaal is alleen toegestaan in een gedekte kleur.
- Golfplaatmateriaal en materiaal met een damwandprofiel is zowel op het dak als op de gevel niet toegestaan.

OVERGANG OPENBAAR-PRIVÉ

- De overgang openbaar-privé wordt gevormd door een donker spijlenhekwerk of een groene haag;
- maximaal twee in- en uitritten per bedrijf tot een maximale gezamenlijke breedte van max. 12m;
- Bedrijfswoningen kennen bij voorkeur een eigen entree naar de straat van max. 4m breed.

PARKEREN

- Elk bedrijf zal over voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein moeten voorzien;
- Laden en lossen dient bij voorkeur op eigen terrein plaats te vinden.

RECLAME

- Per perceel zijn in totaal maximaal 3 zichtbare reclame-uitingen toegestaan;
- Een reclamebord of -object bevindt zich passend in de structuur van de gevel;
- Een permanente reclamezuil wordt geplaatst voor de hoofdentree van het bedrijf en is maximaal 1m. breed, 0.3m. dik en 2m hoog.

- Daarnaast zijn per perceel maximaal 2 vlaggenmasten toegestaan (1 waterkant, 1 straatzijde).

OPSLAG

- Opslag van bedrijfsartikelen en grondstoffen dient uit het directe zicht plaats te vinden.

D Haringman en E Ketelhaven

Uitgangspunt voor deelgebied Haringman is het continueren van het huidige gebruik. Binnen het deelgebied Ketelhaven zijn verschillende ontwikkelingen en functies denkbaar. Op dit moment is het nog moeilijk hiervoor een definitieve richting aan te geven. De gemeente is met de partners in de ontwikkeling Goese Schans eigenaar van de meeste braakliggende gronden in dit deelgebied en heeft ook vanuit die positie grip op de toekomstige ontwikkelingen.

Daarom zijn voor deelgebied E alleen randvoorwaarden geformuleerd die aanhaken op een verdere invulling van het gebied met bedrijvigheid.

Indien er concreet zicht komt op andere invullingen zullen hiervoor nadere randvoorwaarden worden geformuleerd.

De deelgebieden D en E zijn nu en in de toekomst te karakteriseren als een regulier werkmilieu. Er is een grote differentiatie in bedrijfssoorten, bedrijfsgebouwen en inrichting. Trefwoorden: eenvoud, soberheid, doelmatig, netjes en functioneel.

MASSA/SITUERING

- De bebouwing richt zich met een representatieve kant naar de straat en naar het water;

MATERIALISERING

- De bebouwing kent een duurzame uitstraling van bijvoorbeeld hout of baksteen. Kunststof of metalen plaatmateriaal is toegestaan in een gedekte kleur.
- Golfplaat materiaal is zowel op het dak als op de gevel niet toegestaan.

OVERGANG OPENBAAR-PRIVÉ

- De overgang openbaar-privé wordt gevormd door een donker spijlenhekwerk of een groene haag;
- maximaal twee in- en uitritten per bedrijf tot een maximale gezamenlijke breedte van max. 12m;

PARKEREN

- Elk bedrijf zal over voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein moeten voorzien;
- Laden en lossen dient op eigen terrein plaats te vinden.

RECLAME

- Per perceel zijn in totaal maximaal 3 zichtbare reclame-uitingen toegestaan;
- Een reclamebord of -object bevindt zich passend in de structuur van de gevel;
- Een permanente reclamezuil wordt geplaatst voor de hoofdentree van het bedrijf en is maximaal 1m. breed, 0.3m. dik en 2m hoog.
- Daarnaast is per perceel maximaal 1 vlaggenmast toegestaan.

OPSLAG

- Opslag van bedrijfsartikelen en grondstoffen dient uit het directe zicht plaats te vinden.

3 BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving:

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld en vrijgegeven voor de inspraak. In dit plan staat het nieuwe omgevingsbeleid van eind 2012 tot en met eind 2018. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en waar de komende jaren door de Provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

Ten aanzien van het voorliggende plan zijn de volgende onderwerpen van toepassing.

Bedrijventerreinen

Voor de steden en regio's is het kunnen aanbieden van voldoende aanbod van kwalitatief hoogwaardige bedrijventerreinen van groot belang. De Provincie Zeeland bevordert optimale afstemming van vraag en aanbod van bedrijventerreinen, herstructurering van bestaande terreinen, zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke inpassing en goede bereikbaarheid. Hiervoor wordt de duurzaamheidsladder gehanteerd. Extra aandacht krijgen grootschalige kantoren, watergebonden bedrijven en logistieke bedrijven.

Om de kwaliteit van bedrijventerreinen zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij wensen en kansen uit de markt is aandacht voor beheer, bereikbaarheid, marktconforme grondprijzen en de aanpak van verouderde terreinen nodig. De Provincie dringt er bij gemeenten op aan om duurzaam beheer en onderhoud bij nieuwe terreinen te borgen en ondersteunt herstructurering en transformatie van verouderde terreinen.

Kantoren

Als uitwerking van het rijksbeleid ter voorkoming van overaanbod van kantoren, wordt selectief omgegaan met nieuwe kantoorontwikkeling. De Provincie wil, om investeringen in openbaar vervoer en infrastructuur optimaal te benutten, dat zelfstandige grootschalige kantoren zoveel mogelijk gesitueerd zijn in of direct aansluiten aan de binnenstad van Goes, Middelburg, Vlissingen en Terneuzen. Ontbreken die mogelijkheden dan is vestiging aan toegangswegen naar het stadscentrum, dichtbij doorgaande wegen en aan de stadsranden bij de toegangswegen mogelijk.

Verblijfsrecreatie

Zeeland biedt een hoogwaardig recreatieproduct dat aansluit op de huidige en toekomstige marktontwikkelingen. De Provincie maakt toekomstgerichte verblijfsrecreatieve ontwikkelingen mogelijk op locaties die economisch en landschappelijk wenselijk en goed bereikbaar zijn. Voor bestaande bedrijven in de rest van Zeeland ligt de nadruk op kwaliteitsverbetering en productinnovatie. Aanvullend wordt de mogelijkheid geboden voor nieuwvestiging van verblijfsrecreatieve initiatieven die in samenhang met een versterking van het landschap worden gerealiseerd.

Grote dagrecreatieve voorzieningen

De Provincie wil ontwikkeling van grote dagrecreatieve voorzieningen (méér dan 250.000 bezoekers per jaar) vooral concentreren in het stedelijk gebied (Middelburg, Vlissingen, Goes en Terneuzen) op locaties die goed zijn of worden ontsloten over de weg, per fiets en met het

Openbaar Vervoer. Ook daarbuiten zijn locaties waar de Provincie ontwikkelingsmogelijkheden wil bieden.

(overige) Dagrecreatieve voorzieningen

Voor kleinere dagrecreatieve voorzieningen biedt de Provincie ontwikkelingsmogelijkheden in het stedelijk gebied.

Voorzieningenstructuur

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de lokale voorzieningen. Op bovengemeentelijk niveau draagt een adequaat voorzieningenpatroon bij aan de leefbaarheid en aan de aantrekkelijkheid van een regio. Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik, bundeling van functies en versterking van attractieve steden ziet de Provincie (binnenstedelijke) kernwinkelgebieden als primaire vestigingsplaats voor detailhandel.

Detailhandel in volumineuze of gevaarlijke goederen en detailhandel bedoeld voor laagfrequente, doelgerichte inkopen is toegestaan op de aan de (binnen)stadsrand gesitueerde PDV-locaties. Inzet is verdere concentratie alleen op de locatie Goes Marconigebied toe te staan.

Jachthavens

De Provincie faciliteert de groei van het aantal ligplaatsen in de Zeeuwse wateren en de bijbehorende voorzieningen, met het oog op kwaliteitsverbetering. Voor bestaande bedrijven buiten deze hotspotlocaties ligt de nadruk op kwaliteitsverbetering en productinnovatie. De provincie maakt die initiatieven in ruimtelijke zin mogelijk, maar de vestiging van nieuwe jachthavens is hier niet mogelijk. Er wordt prioriteit gegeven aan het versterken van bestaande historische stadshavens als recreatief concentratiepunt en aan uitbreiding van bestaande jachthavens in combinatie met revitalisering en transformatie van bestaande faciliteiten.

Overige watersport

Hiervoor is het gewenst dat voorzieningen worden gerealiseerd rekening houdend met de andere functies van de betreffende gebieden. Wel kunnen deze vormen van recreatie leiden tot verstoring van de natuur.

Wonen

Bij de woningbouw staan de ruimtelijke doelen van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik hoog op de agenda. Het is van provinciaal belang dat de Zeeuwse steden de sociaaleconomische motor blijven van de Provincie. De bundelingsdoelstelling is alleen gericht op de vier Zeeuwse steden. De toename van de kwantitatieve woningbehoefte neemt af en lijkt op lange termijn zelfs eindig. Voor deze woningbehoefte zijn al meer plannen in uitvoering of voorbereiding dan nodig. Bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik zijn daarom onderdeel van de regionale woningmarktafspraken.

Deeltijdwonen

Het onderscheid tussen reguliere woningen en recreatiewoningen wordt in de praktijk steeds kleiner. De provincie verwacht dat gemeenten een helder onderscheid maken in het gewenste gebruik via bestemmingsplan en de gemeentelijke gebruiks- of huisvestingsverordening. Dit biedt de noodzakelijke duidelijkheid voor (toekomstige) eigenaren voor wat betreft de

gebruiksmogelijkheden. De Provincie ziet kansen voor 'deeltijd wonen', mits dit niet ten koste gaat van de kwaliteit van wonen en recreatie.

Verordening ruimte provincie Zeeland 20 maart 2012

Samenwerking tussen de Provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties staat in het Omgevingsplan centraal. Een aantal uitgangspunten vindt de provincie van zo'n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten. Met de aanpassing van het beleid, verandert ook de verordening ruimte. Gedeputeerde Staten hebben daarom ook de Verordening ruimte provincie Zeeland vastgesteld. Hierin zijn onder andere regels over uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen in opgenomen.

Artikel 2.2, 2.3 en 2.4 zijn van toepassing op de voorgestane ontwikkelingen binnen het plangebied. In onderstaande tekst zijn de van toepassing zijnde regels aangehaald.

Bedrijven en detailhandelsvoorzieningen (Artikel 2.2)

1. In een bestemmingsplan worden bedrijven uitsluitend toegelaten op gronden die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening daartoe zijn bestemd alsmede op bedrijventerreinen.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op horeca- en recreatiebedrijven;

(...)

8. In een bestemmingsplan worden nieuwe detailhandelsvoorzieningen, daaronder mede verstaan de uitbreiding van bestaande detailhandelsvoorzieningen, primair toegelaten in bestaande kernwinkelgebieden. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin nieuwe detailhandelsvoorzieningen, met inbegrip van de uitbreiding van bestaande -voorzieningen, worden toegelaten wordt inzicht gegeven in de wijze waarop het plan bijdraagt aan het beleidsdoel van bundeling en concentratie in bestaande kernwinkelgebieden.

Wonen (Artikel 2.3)

In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage 3 bij deze verordening bedoelde voorwaarden. Nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied, die niet voldoen aan de in bijlage 3 bedoelde voorwaarden, worden in een bestemmingsplan niet toegelaten.

Recreatie (Artikel 2.5)

1. In een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein worden regels gesteld ter voorkoming van permanente bewoning.

2. In de toelichting bij een bestemmingsplan voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein wordt aannemelijk gemaakt dat duurzaam beheer en onderhoud van het terrein is gewaarborgd.

3. In een bestemmingsplan waarin kleinschalige kampeerterreinen worden toegelaten of waarin voor deze terreinen regels worden gegeven worden zodanige regels gesteld dat op deze terreinen ten hoogste 25 kampeermiddelen zijn toegelaten, waarvan 20% met een maximum van 5 kampeermiddelen permanent zijn toegestaan.

De overige aspecten zoals benoemd in de verordening (waaronder waterkering, natuur en cultuurhistorie) worden waar van toepassing in de betreffende paragrafen in hoofdstuk 4 benoemd.

3.3 (Regionaal en) Gemeentelijk beleid

Regionale Woningmarktafspraken, de 'Agenda Wonen in De Bevelanden 2020'

De provincie stelt in het omgevingsplan dat regionale woningmarktafspraken nodig zijn om in te spelen op de demografische veranderingen en te zorgen voor een goed functionerende en dynamische woningmarkt. De regio De Bevelanden heeft dergelijke woningmarktafspraken opgesteld en opgenomen in de 'Agenda Wonen in De Bevelanden 2020' van juli 2013. In het document is een gezamenlijk woningbouwprogramma voor de komende jaren opgenomen. Daarnaast zijn er diverse woondoelen geformuleerd die zijn vertaald in negen kernthema's. Het gaat er hierbij onder andere om dat er terughoudend wordt omgegaan met nieuwe woningbouwlocaties buiten de bebouwde kom. Binnen het programma blijft ruimte voor aantrekkelijke initiatieven, zoals voor wonen en zorg, wonen boven winkels of collectief particulier opdrachtgeverschap. Verder wordt gesignaleerd dat het zwaartepunt van de inzet steeds meer moet verschuiven van ontwikkeling en uitbreiding naar beheer, verbetering en herstructurering. De aanpak van de bestaande particuliere woningvoorraad heeft hierbij de hoogste prioriteit. Het gaat nadrukkelijk niet alleen om herstructurering, maar juist om kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad.

Gedeputeerde Staten van Zeeland hebben per brief van 13 december 2013 bevestigd in te stemmen met de regionale woningmarktafspraken.

De woningmarktafspraken tussen de gemeenten binnen de regio De Bevelanden zullen in de tweede helft van 2015 worden herijkt op basis van een actuele bevolkings- en huishoudensprognose.

Woonvisie Goes 2013 tot 2020

In oktober 2013 is de Woonvisie Goes 2013 tot 2020 vastgesteld. Deze visie op hoofdlijnen gaat uit van een aanzienlijke opgave, kwantitatief door de (weliswaar beperkte) groei, maar vooral kwalitatief om de bestaande voorraad aan te laten sluiten bij de veranderende vraag en de bouw- en milieutechnische staat van de woningvoorraad te verbeteren.

In de Woonvisie zijn de bestaande (particuliere) woningvoorraad, duurzaamheid, lage en midden-inkomens op de huurmarkt, senioren en mensen met een zorgvraag als speerpunten benoemd. Deze speerpunten zijn vertaald in drie pijlers van het woonbeleid:

Toekomstbestendige en complete woonmilieus in de wijken en kernen:

- Vanuit het woonbeleid wordt ingezet op het behouden en versterken van de identiteit en de leefbaarheid van de wijken en dorpen in Goes. Op wijk- en dorpsniveau betekent dit een op de samenstelling van de bevolking afgestemd woningaanbod creëren door nieuwbouw, renovatie en herstructurering. Duurzaamheid en levensloopbestendigheid zijn hierbij belangrijke uitgangspunten.
- *Een duurzame woningvoorraad:* Aanpassing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad moeten voorzien in de veranderende woningbehoefte en het beperken van de energiebehoefte en de daaraan gekoppelde woonlasten;
- *Slaagkansen voor iedereen:* Het woonbeleid richt zich op het bieden van keuzemogelijkheden voor iedereen en dat er in aantal en kwaliteit voldoende woningen zijn voor onze (toekomstige) inwoners. Voor doelgroepen die het moeilijk hebben op de

woningmarkt worden extra inspanningen gedaan om hen te ondersteunen en de slaagkansen van deze doelgroepen te laten toenemen.

Hoe gaat de gemeente Goes dat doen ter plaatse van Goese Schans?

De meeste nieuwe woningen worden de komende jaren gerealiseerd in de grotere nieuwbouwprojecten Mannee, Aria, Riethoek, de herstructureringswijk Goes West en in de Goese Schans. Met de ontwikkeling van de Goese Schans heeft de gemeente uitstekende mogelijkheden in handen om te voorzien in de behoefte aan stedelijke woonmilieus. Vanuit het woonbeleid heeft het ontwikkelen, in kleine fasen met flexibiliteit in het woningbouwprogramma, de sterke voorkeur, waarbij telkens een afweging over het woningbouwprogramma gemaakt kan worden.

Een divers aanbod van grootschalige én kleinschalige woonvormen met kwalitatief hoogwaardige zorg en dienstverlening en een toegankelijk welzijns- en voorzieningenaanbod is zeer belangrijk voor de Goese bevolking en voor de bewoners van de overige Bevelandse gemeenten. Het hoge voorzieningenniveau van Goes biedt kansen om de functie van Goes als vestigingsplaats voor ouderen uit de regio te versterken. De ingezette vernieuwing van verschillende vormen van wonen met zorg, kleinschaliger en meer gespreid, levert hieraan een belangrijke bijdrage. Er zijn echter nog gaten, zowel wat betreft vormen van wonen met zorg als wat betreft voorzieningen en welzijn, in enkele kleine kernen en het noordelijke deel van de gemeente. Daarnaast zullen met name de nieuwbouwwijken Aria, Mannee en Goese Schans een nadere invulling moeten krijgen op het gebied van wonen, zorg en welzijn.

Indicatief woningbouwprogramma

In de Woonvisie Goes 2013-2020 en de Agenda Wonen in De Bevelanden 2020 is een indicatief woningbouwprogramma voor de Gemeente Goes opgenomen. Hierin is aangegeven dat er 250 woningen in Goese Schans zijn gepland voor de periode tot 2020 en ruim 1200 voor de periode daarna.

Project/wijk	2013-2020	Vanaf 2020
Centrum	115	22
Goese Polder	60	
Goes Zuid & Aria	155	180
Goes West	255	252
Goes Oost	50	
's Heer Arendskerke	40	6
Wilhelminadorp	35	22
's-Heer Hendrikskinderen	10	
Kattendijke	5	
Wolphaartsdijk & Oud Sabbinge	45	1
Goese Schans	250	1213
Noordhoek & Mannee	280	71
Kloetinge & Riethoek	80	-5
<i>Totaal nieuwbouw</i>	<i>1380</i>	<i>1762</i>
<i>Geplande sloop</i>	<i>280</i>	
Uitbreiding woningvoorraad	1100	1762

Structuurvisie Goes 2040

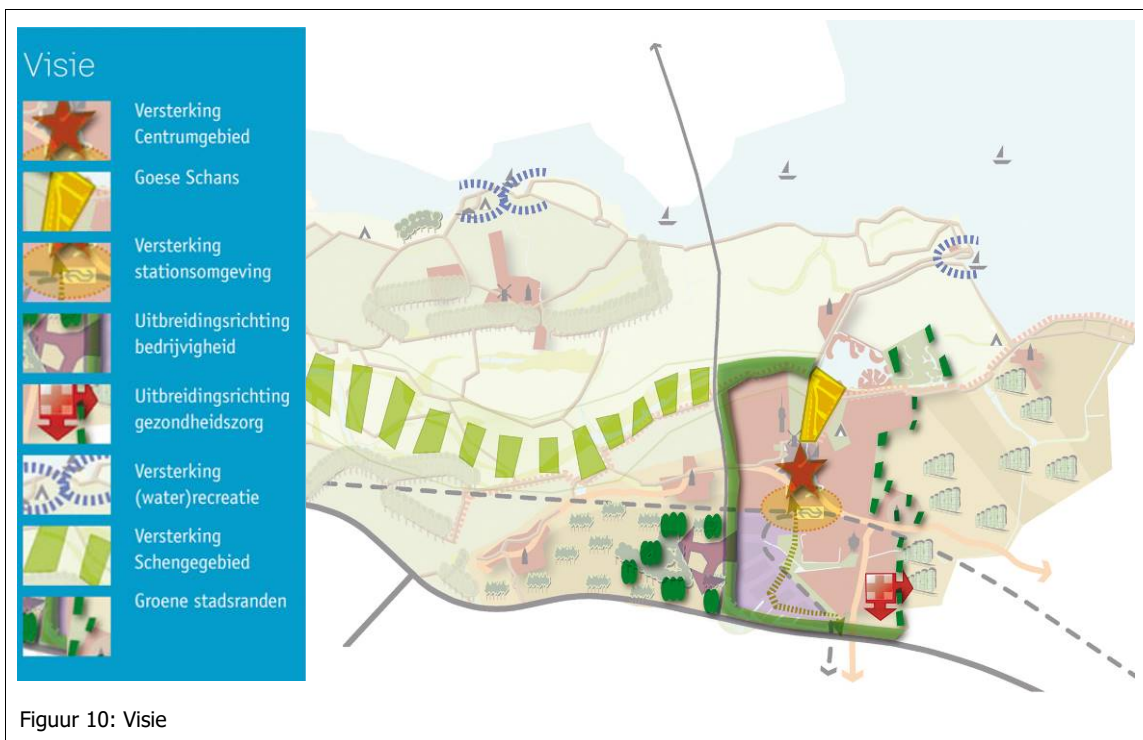
Goes is in 2040 een florerende centrumgemeente met een breed aanbod aan voorzieningen en werkgelegenheid voor de inwoners van de Bevelanden. Op een aantal terreinen bestrijkt de verzorgende functie een veel groter gebied dan de Bevelanden. Denk daarbij aan de zakelijke dienstverlening, specifieke vormen van onderwijs, de gezondheidszorg in vele gedaanten en aan vrije tijdsvoorzieningen. Goes is een aantrekkelijke gemeente voor toeristen door de voorzieningen aan het water en haar veelzijdige historische centrum. De gemeente wil blijven investeren in de toekomst van de stad, door te vernieuwen, te verbeteren en te groeien. Goes heeft de ambitie verder te groeien in haar rol als (boven) regionale centrumgemeente. Veel van de projecten die in die in deze visie worden benoemd zijn daarop gericht. De ambitie is er om al die projecten te realiseren en de blik open te houden voor nieuwe kansen.

Economisch knooppunt

Goes is een uitstekende locatie voor de verdere bundeling van werkgelegenheid en voorzieningen in Midden-Zeeland. De centrale ligging en de reeds aanwezige voorzieningen en werkgelegenheid vormen daarvoor de basis. Een goede bereikbaarheid en voldoende parkeervoorzieningen bij de binnenstad zijn van groot belang. De nieuwe aansluiting A58 speelt hierbij een belangrijke rol.

Groei en ontwikkeling

Om een vitale centrumgemeente te blijven speelt Goes in op nieuwe ontwikkelingen en zorgt er voor nieuwe ontwikkelingen te kunnen huisvesten. Daarbij zal het steeds minder gaan om grotere stadsuitbreidingen en steeds vaker om transformatie en herstructurering van bestaand stedelijk gebied. Dit zijn vaak lastige opgaven maar vernieuwing van bestaand stedelijk gebied is noodzakelijk om de stad op lange termijn gezond te houden. Grote opgaven binnen het bestaand stedelijk gebied zijn de Goese Schans en de stationsomgeving.



Ambities

Goes wil:

- het centrum van Zeeland zijn voor de meeste takken van zakelijke en maatschappelijke dienstverlening;
- een stad zijn met een variëteit aan vitale en gewilde woonmilieus met kwalitatief goede en toegankelijke woningen voor alle inwoners;
- de bereikbaarheid verbeteren, door onder andere een nieuwe aansluiting A58 te realiseren;
- de Goese Schans en de stationsomgeving transformeren tot hoogwaardige vitale stadsdelen;
- de aantrekkelijkheid en vitaliteit van de binnenstad bestendigen, met behoud van historische kwaliteit, ruimte voor nieuw initiatief en meer wonen boven winkels;
- door slimme combinaties en alternatieven het voorzieningenniveau in de stad en de dorpen hoog houden;
- in de hele gemeente zorgen voor een evenwichtig en ruim voldoende niveau van zorg en welzijn onder meer door middel van de woonservicegebieden;
- aanbod aan recreatieve voorzieningen verbreden en verbeteren, zowel in de stad als aan de waterranden als in het buitengebied;
- het zorgpark ontwikkelen tot het goed bereikbare centrale zwaartepunt voor zorg in Zeeland;
- boven in de rijtjes staan als het gaat om duurzaamheid, klimaatbestendigheid en energiebewustzijn.

Woongebied in ontwikkeling

Goese Schans is op de visiekaart aangegeven als 'woongebied in ontwikkeling'. Dit betreft een gebied dat al bestemd is als toekomstig woongebied. Het project Goese Schans waar de gemeente in een samenwerkingsverband met marktpartijen een oud havenindustrieterrein wil omvormen tot een nieuw vitaal stadsdeel met stedelijke functies, passend bij de ligging tegen het stadscentrum. Oorspronkelijk werd uitgegaan van invulling met voornamelijk woningbouw in een plan met circa 1.800 woningen waarbij in het masterplan wel ruimte was gereserveerd voor een winkelconcentratie en een school. Inmiddels wordt rekening gehouden met een langere looptijd en een grotere flexibiliteit aangaande de aantallen woningen en de mogelijke invulling met andere functies.

Het project Goese Schans kent de volgende onderdelen: Goese Schans Noord, het deelgebied waar met de woningbouw is gestart en dat in ieder geval als woongebied wordt afgebouwd. Schans Zuid dat op termijn ook getransformeerd zal worden maar waar wat meer flexibiliteit betracht wordt aangaande de termijnen, woningaantallen en functies. Westerschans waarvoor gevorderde plannen bestaan voor een invulling met een combinatie van een (full-service) supermarkt met aanleunwinkels, een medisch centrum en specifieke woonvormen (zorg en begeleid wonen).

Welzijn en cultuur

Het project Westerschans omvat de realisatie van winkels, een gezondheidscentrum en specifieke (zorg) woningen in een complex. Het project valt binnen het project Goese Schans waarvoor de gemeente een samenwerking is aangegaan met projectontwikkelaars en de woningbouwvereniging RWS.

3.4 Toetsing beleidskaders

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimp-regio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte aan bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen, waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Zoals hiervoor is aangegeven dient het in het kader van artikel 3.1.6, lid 2, onder a, b en c Bro te gaan om een stedelijke ontwikkeling. Hierbij wordt verwezen naar ruimtelijke ontwikkelingen van bedrijventerreinen, zeehavens, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Onder 'andere stedelijke voorzieningen' wordt begrepen onderwijs, zorg, cultuur, bestuur, indoorsport en leisure.

De herstructurering van het onderhavige industrieterrein valt binnen de stedelijke ontwikkeling, zoals deze hiervoor is beschreven.

Voor deze herstructurering dient de drie treden van de zogenaamde 'duurzaamheidsladder' te worden afgelopen.

1. Voldaan wordt aan de behoefte

Woningbouw

Dit bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van de woningvoorraad van de gemeente Goes met 500 woningen. Deze bestemmingsplancapaciteit past binnen de regionale woningmarktafspraken die zijn vastgelegd in de Agenda Wonen in de Bevelanden 2020 (1 juli 2013). In het woningbouwprogramma dat onderdeel uitmaakt van deze woningmarktafspraken is de Goese Schans opgenomen als (buiten-)centrumstedelijk woonmilieu met een capaciteit van 250 woningen in de periode tot en met 2019 en met een capaciteit van 1213 woningen in de periode vanaf 2020.

Deze woningmarktafspraken tussen de gemeenten binnen de regio De Bevelanden zullen in de tweede helft van 2015 worden herijkt op basis van een actuele bevolkings- en huishoudensprognose.

Detailhandel

Om te bezien of vestiging van detailhandel, met name Albert Hein, past binnen de zogenaamde duurzaamheidsladder is door de Stec-groep medio mei 2015 hier onderzoek naar gedaan. Het onderzoeksrapport, 'EER en Ladder supermarkt Goese Schans' is integraal opgenomen in het bijlageboek behorende bij dit bestemmingsplan.

Voor trede 1 van de ladder dient te worden getoetst of er momenteel kwantitatief en kwalitatief marktruimte is voor de ontwikkeling van een supermarkt op Goese Schans. In onderstaande tekst zijn beknopt de conclusies in het licht van trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking opgesomd.

- Er is, afhankelijk van de bevolkingsontwikkeling, kwantitatief marktruimte voor nieuwe winkelmeters in de branche dagelijks. Het gaat om circa 300 tot 2.100 m² wvo, afhankelijk van het groeipad van de bevolking van Goes. Gezien het beoogde plan van 2.000 m² is er in het scenario van bevolkingsgroei sprake van voldoende marktruimte. Bij een stabilisatie of zeer beperkte groei zullen huidige meters vervangen moeten worden (uit de markt halen van meters).
- Schaalvergroting is de belangrijkste trend onder supermarkten. Kwalitatief gezien voldoet de markt in Goes voor 'dagelijks' - in grote mate – aan de (toekomstige) marktvraag naar supermarkten. De meeste supermarkten in Goes hebben een marktconforme omvang en zijn daarmee voor de toekomst geschikt. De behoefte van supermarkten om in de toekomst uit te breiden is minder aan de orde. Elders in Nederland zien we dat de omvang van supermarkten relatief klein is waardoor een schaalvergroting te verwachten is.
- De spreiding van de supermarkten in Goes is acceptabel, maar niet optimaal. Het noordoosten van Goes kent een beperkte supermarkt-dekking. De meeste supermarkten in Goes zijn gelegen ten zuidwesten van het centrum. Geen van de supermarkten heeft een omvang waardoor deze een bovenlokale functie heeft. Overigens is de Agrimarkt wel een supermarkt met een bovenlokale aantrekkingskracht, mede ook vanwege het tuincentrum dat bij de locatie gevestigd is. De beoogde AH in Goese Schans zal met name een functie vervullen voor Goes-(Noord)oost.
- De ontwikkeling van een kleinschalig winkelcentrum, met een supermarkt, aangevuld met enkele ondersteunende dagelijkse winkels en ondersteunende diensten (zoals horeca, snackbar, kapper, etc.), past bij in deze ogen bij het versterken van de winkelstructuur in dit deel van Goes.

Verwacht wordt dat het effect van de ontwikkeling van Goese Schans minimaal is op de bestaande supermarkten in Goes. Er is dus beperkt sprake van verdringing. De belangrijkste oorzaak hiervoor is dat het gaat om verplaatsing van de supermarkt vanuit het centrum naar Goese Schans.

De supermarkt wordt – op basis van de huidige plannen – weliswaar 600 m² wvo groter dan de huidige supermarkt in het centrum, maar de spreiding van supermarkten over Goes wordt beter (het noordoosten krijgt een betere dekking).

We verwachten overigens niet dat de achterblijvende locatie op de Kolveniershof weer gevuld wordt door een supermarkt van dezelfde omvang (gezien de beperkingen van de locatie), maar dat hier een mandjeswinkel achterblijft van ca. 750 m². Per saldo is de toename van het aantal supermarktmeters ca. 1.350 m².

De verwachting is dat de extra omzetclaim die nodig is voor een deel gegenereerd wordt door de bevolkingsgroei en mensen die in Noordoost-Goes wonen en dichterbij boodschappen

(kunnen) gaan doen. Dit laatste effect zal voor de bestaande supermarkten betekenen dat zij enkele klanten verliezen, maar niet schokkende omzetverliezen te verduren krijgen. AH is namelijk nu gelegen aan de rand van het centrum en zal voor mensen in Noordoost-Goes nu al een functie vervullen. We verwachten dat de AH in Goese Schans een omzetclaim van circa € 15 miljoen heeft ($\text{€ } 7.750 \times 2.000 \text{ m}^2$). Een groot deel van de omzetclaim (+/- 75%) komt uit het primaire verzorgingsgebied⁷, zo is onze aanname. Bovendien ligt de AH op dit moment aan de rand van dit verzorgingsgebied. Het effect zal dus vooral een verschuiving van omzet zijn in plaats van verdringing bij andere supermarkten.

2. Binnen bestaand stedelijk gebied

Woningbouw

Het huidige plan voor het realiseren van <<aantal>> woningen in Goese Schans betekent de herontwikkeling van een verouderd bedrijventerrein en is daarmee te typeren als een inbreidingslocatie in bestaand stedelijk gebied.

Detailhandel

Voor trede 2 van de ladder dient te worden getoetst of de beoogde ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied kan worden opgelost. In onderstaande tekst zijn beknopt de conclusies in het licht van trede 2 van de Ladder voor duurzame verstedelijking opgesomd.

Als de beoogde toevoeging van winkelvloeroppervlak wordt gezien in het licht van het huidige aanbod, dan valt op:

- Het huidige plan voor het vestigen van een supermarkt op Goese Schans betekent de herontwikkeling van een verouderd bedrijventerrein en is daarmee te typeren als een inbreidingslocatie in bestaand stedelijk gebied.
- Hoewel het hier een inbreidingslocatie betreft, is er onderzocht of de beoogde 2.000 m² wvo supermarkt elders in bestaand stedelijk gebied kunnen worden opgevangen. Er is echter geen pand beschikbaar van die omvang (op een gewenste locatie) en overige herontwikkelingslocaties voldoen, ieder om zijn eigen reden, niet.
- Hoewel het hier een inbreidingslocatie betreft, is er onderzocht of de beoogde extra ruimte voor aanvullend dagelijks aanbod (400 m² wvo) en frequent benodigde nietdagelijkse artikelen (300 m² wvo) kan in bestaand stedelijk gebied op worden gevangen. Echter, als ondersteunende functies voor een supermarkt is de nabijheid wenselijk. Feitelijk gaat het om de ontwikkeling van een kleinschalig winkelcentrum met supermarkt en ondersteunende detailhandel (maximaal 2.700 m² wvo). Het draagvlak voor de ondersteunende detailhandel bestaat juist bij het feit dat er een concentratie van winkels is (en een sterke trekker in de vorm van een supermarkt).

Recreatie, kantoren en maatschappelijke functies

Het huidige plan voor het mogelijk realiseren recreatieve, kantoor, en maatschappelijke functies in Goese Schans betekent de herontwikkeling van een verouderd bedrijventerrein en is daarmee te typeren als een inbreidingslocatie in bestaand stedelijk gebied.

3. Goede bereikbaarheid locatie

Om de te bezien of de ontwikkeling, de herstructurering van het voormelde industrieterrein, mondiaal is ontsloten of als zodanig wordt ontwikkeld, zij verwezen naar paragraaf 2.4.

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal- en het gemeentelijk beleid.

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Bodem

Sinds 1 juli 2008 is het Besluit Bodemkwaliteit van kracht waarin in het bijzonder kwaliteitseisen zijn gesteld voor verschillende gebieden die gekoppeld zijn aan de (toekomstige) gebruiksfuncties. Voor de gehele gemeente Goes zijn hiervoor op 30 januari 2014 een nieuwe Nota Bodembeheer en Bodemkwaliteitskaart (Bkk) vastgesteld.

In de Bkk is de gemeente Goes ingedeeld in zones van min of meer gelijke kwaliteit. Voor de voor een bestemmingsplan geldende gebiedsindeling en nadere uitwerking van toetsingskaders en toelichting wordt verwezen naar de Nota Bodembeheer en Bkk.

Voor de wegbermen buiten de bebouwde kommen geldt de Bodemkwaliteitskaart en de Nota bodembeheer voor wegbermen in de provincie Zeeland van 2013/1014. Deze Bkk met Nota is in 2014 vastgesteld.

Voor het bestemmingsplan voor het oorspronkelijke bestemmingsplangebied Goese Schans zijn in resp. 2007 en 2009 een Dynamisch kostenmodel en een Bodembeheernota opgesteld. De Bodembeheernota is vastgesteld in 2009. Omdat deze nu gedateerd is, het gebied nu een andere indeling en verschillende bestemmingen krijgt en er in de tussentijd nieuwe onderzoeken en saneringsmaatregelen zijn uitgevoerd, is het noodzakelijk dat deze wordt herzien. Daarvoor zal een nieuwe Nota bodembeheer met bijbehorende bodemkwaliteit moeten worden vastgesteld. Daarvoor is het de optie om dit voor het gehele plangebied te doen, dan wel om de huidige Nota en Bkk voor de gehele gemeente Goes aan te passen.

In de Nota Bodembeheer Gemeente Goes en de bijbehorende bodemkwaliteitskaart zijn zowel het generiek als gebiedsspecifiek beleidskader uitgewerkt.

Gelet op de dynamiek in het gebied en de historie is het op zijn plaats om ook in de geest van bovenvermelde Bodembeheernota in het nieuwe plangebied Goese Schans gebiedsspecifiek beleid toe te passen. Dit sluit dan tevens aan met het geldend gebiedsspecifiek beleid uit de Nota Bodembeheer voor het overige grondgebied van de gemeente Goes.

In de Nota Bodembeheer staat voor de verschillende kwaliteitszones aangegeven welke bewijsmiddelen (bijvoorbeeld partijkeuringen) noodzakelijk zijn bij hergebruik in diezelfde of andere zones. Op basis van de aangetroffen concentraties zijn er in de Nota 3 kwaliteitszones opgenomen, te weten Achtergrondwaarde, Wonen en Industrie. Door het gebruik van enkele slecht afbreekbare bestrijdingsmiddelen in het verleden, zoals DDT, is onderscheid gemaakt voor de gebieden met boomgaarden tot en met 1980 en de periode daarna.

In een klein deel aan de oostzijde van het plangebied Goese Schans waren in het verleden boomgaarden aanwezig. Sindsdien zijn daar diverse grondwerkzaamheden uitgevoerd, waardoor het onduidelijk is, in hoeverre daar nog sprake is van verhoogde waarden aan bestrijdingsmiddelen.

De bodemfunctieklassen zijn in de Nota bodembeheer op de bodemfunctiekaarten vastgelegd. Het doel daarvan is om de terugsaneerwaarden bij bodemsaneringen te bepalen en daarnaast bij generieke situaties de toepassingseisen voor grondverzet te bepalen op basis van zowel de bodemkwaliteitsklasse als de functieklasse (dubbele toetsing).

Binnen het bestemmingsplangebied Goese Schans zullen, gerelateerd aan hun ontstaansgeschiedenis en hun functie, op de bodemkwaliteitskaart meerdere kwaliteits- en functiezones te onderscheiden zijn.

Bij de bovenvermelde herziening van de Bodembeheernota / nieuwe Nota Bodembeheer zullen de in de huidige Nota bodembeheer Gemeente Goes opgenomen kaarten aangepast worden aan de nieuwe gebiedsindeling en functies.

Met behulp van de Nota bodembeheer en de Bkk is het mogelijk licht verontreinigde grond die vrij is gekomen in een licht verontreinigde zone elders in diezelfde of een andere zone met een vergelijkbare of mindere kwaliteit toe te passen. De belangrijkste randvoorwaarde hierbij is dat het over het algemeen de hergebruikte grond van gelijke of betere kwaliteit dient te zijn dan de kwaliteit van de ontvangende bodem. Voor grond met bestrijdingsmiddelen gelden specifiekere eisen.

Bij toepassing van grond geldt binnen het generieke kader de strengste (schoonste) klasse, dus of kwaliteitsklasse of functieklasse. Om de mogelijkheden voor hergebruik van grond te verruimen, zijn enkele specifieke beleidskeuzes vastgesteld. Bij gebiedsspecifiek beleid geldt het zgn. Standstill-principe op gebiedsniveau.

Indien eventueel vrijkomende grond niet toegepast kan worden binnen de gemeente Goes dan gelden de Bodemkwaliteitskaarten en de Nota's bodembeheer van de gemeente waar de grond wordt toegepast.

Een andere mogelijkheid is om een AP04-partijkeuring uit te voeren conform de geldende richtlijnen. Hiermee worden de afzetmogelijkheden vergroot. Grondtransport en –toepassing dienen gemeld te worden op de website www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

Bodemverontreinigingen

In het verleden zijn er verspreid in het gebied bodemonderzoeken en –saneringen uitgevoerd. Incidenteel bestaat, i.v.m. de vele historische bedrijfsmatige activiteiten, de kans op mogelijke al of niet bekende (rest-)verontreinigingen.

Daarom moet bij activiteiten in de bodem met deze mogelijke risicosituaties rekening worden gehouden. Bij verdere planontwikkelingen kan dit gebeuren door bijvoorbeeld een actualiserend of aanvullend bodemonderzoek. Ingeval er tijdens de uitvoering onverwachte verontreinigingen worden aangetroffen zullen daarvoor in overleg met het bevoegd gezag passende maatregelen worden getroffen.

Bodemtoets bouwen.

In de gemeente Goes geldt dat bij nieuwbouwactiviteiten, functiewijzigingen en/of herinrichtingen in principe altijd een volledig verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) moet worden uitgevoerd. Een bodemonderzoek dat uitgevoerd is conform NEN 5740 heeft doorgaans een geldigheid van twee jaar als het gebruikt wordt ten behoeve van een bouwaanvraag. In veel gevallen kan deze termijn worden verruimd naar een periode van vijf jaar. Hierbij mag geen wezenlijke verandering in het gebruik of bodemgesteldheid van de locatie hebben

plaatsgevonden. De onderzoeksopzet moet voldoen aan de eisen van de NEN 5740. Onderzoek is niet nodig als er sprake is van een niet gevoelige bestemming. Wel zal mogelijk onderzoek moeten plaatsvinden voor het grondtransport/-afvoer.

4.2 Archeologie en Cultuurhistorie

Archeologie

Archeologische sporen en resten in de bodem van de gemeente Goes vormen een spiegel van duizenden jaren bewoningsgeschiedenis. Dit zogenaamde 'bodemarchief' is van maatschappelijk belang, omdat het voor het grootste deel van het verleden de enige bron van informatie is. Tegelijkertijd is dit bodemarchief kwetsbaar voor allerlei ingrepen en vormen van gebruik die nu eenmaal verband houden met wonen, werken en recreëren. Om te voorkomen dat de archeologische informatie ongezien verloren gaat, is het noodzakelijk dat gemeenten in het ruimtelijk beleid waarborgen inbouwen voor de omgang met dit bodemarchief. Dit is een uitvloeisel van het Verdrag van Malta dat in 1992 door Nederland werd ondertekend en in 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is geïmplementeerd in de Nederlandse Monumentenwet. Gecombineerd met de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die op 1 oktober 2010 in werking is getreden, is behoud en beheer van het bodemarchief daarmee integraal verankerd in de ruimtelijke werkprocessen van de gemeenten. De uitvoering van de Monumentenwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is daarmee een primair gemeentelijke opgave geworden.

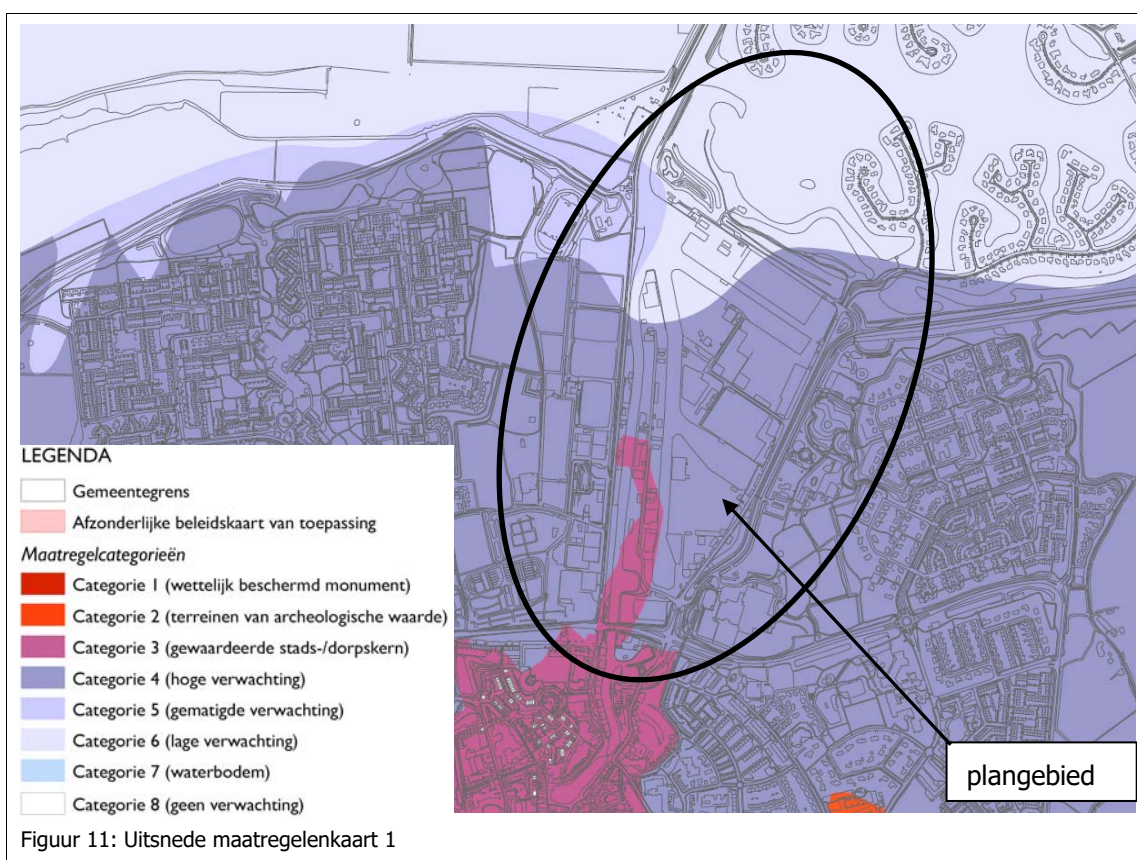
Gemeentelijk archeologiebeleid

Ten behoeve hiervan heeft de gemeente Goes een gemeentelijk archeologiebeleid ontwikkeld, dat op 15 december 2011 is vastgesteld. Hiermee wil de gemeente niet alleen voldoen aan de wettelijke verplichtingen omtrent archeologie maar ook een formeel afwegingskader bieden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Het beleid is gebaseerd op een analyse van de plaatselijke situatie en geeft aan wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het rapport 'Archeologiebeleid gemeente Goes'(d.d. 30 juni 2011) bestaat uit een 'Deel A: Beleidsnota archeologie' en een 'Deel B: Toelichting beleidskaart'. Deel B is een (ruimtelijke) uitwerking van het archeologiebeleid (deel A). Deze uitwerking bestaat uit vier maatregelenkaarten gerelateerd aan de in de Zeeuwse ondergrond voorkomende geologische lagen. Maatregelenkaarten 1 tot en met 4 hebben respectievelijk betrekking op het laagpakket van Walcheren, het Hollandveen, het laagpakket van Wormer en het pleistocene dekzand. Op basis van deze beleidskaarten wordt bepaald of voor een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling op een specifieke locatie en diepte al dan niet archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in 8 categorieën, waarvan enkele categorieën bekende archeologische waardevolle gebieden omvatten en andere een bepaalde verwachtingswaarde op archeologische vondsten weergeven. Aan elke categorie, uitgezonderd categorie 1, is een aan oppervlakte van grondverstoring gebonden vrijstelling voor archeologisch onderzoek gekoppeld. Bij alle categorieën, wederom uitgezonderd categorie 1, geldt in ieder geval dat geen onderzoek hoeft plaats te vinden indien de bodem niet dieper dan 40 cm wordt verstoord. De gehanteerde categorieën zijn:

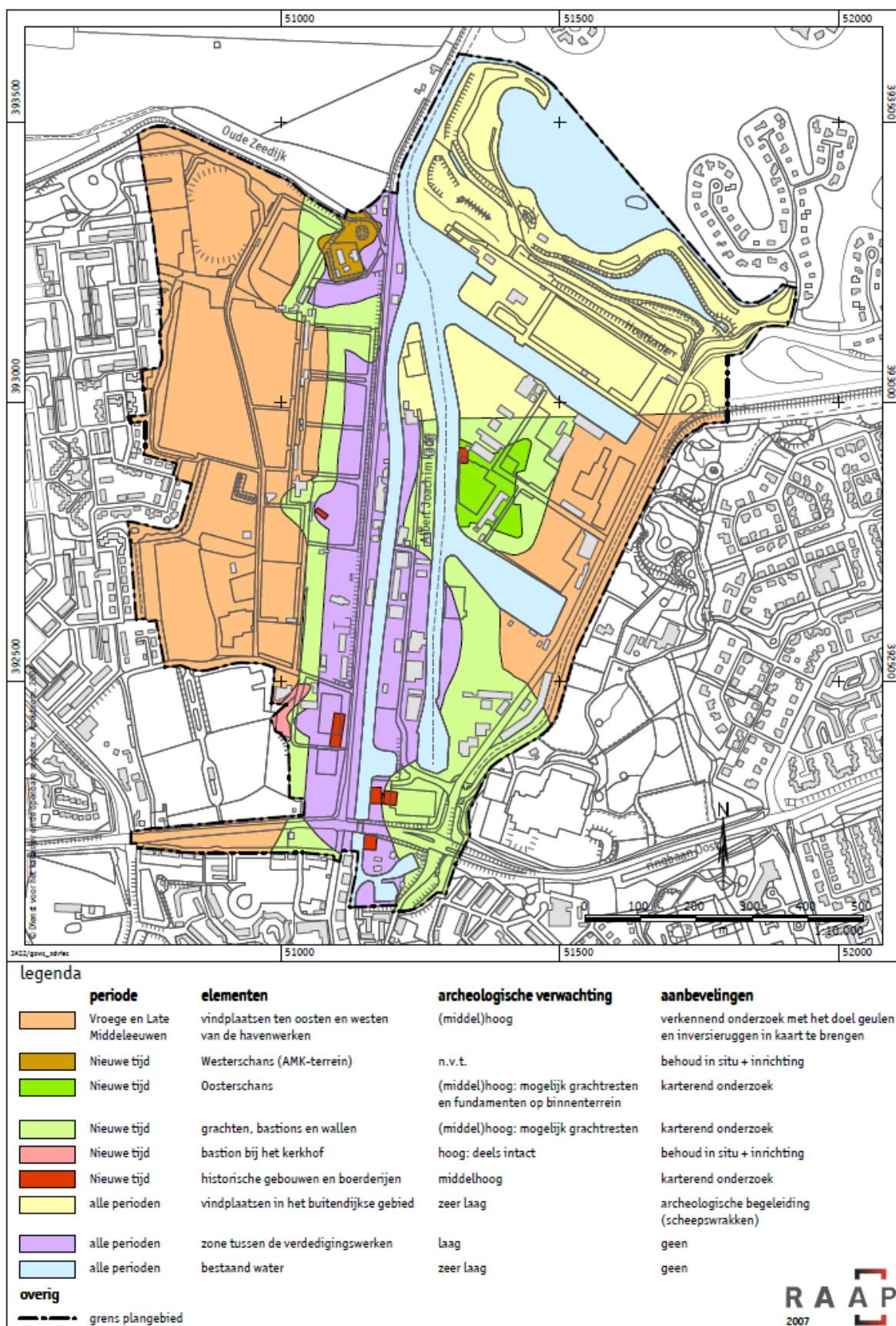
- Categorie 1: archeologisch rijksmonument; hiervoor is altijd een monumentenvergunning nodig;

- Categorie 2: terrein van archeologische waarde; geen onderzoeksplicht indien minder dan 50 m² wordt verstoord;
- Categorie 3: stads- en dorpskernen van een specifieke archeologische verwachting; geen onderzoeksplicht indien minder dan 50 m² wordt verstoord;
- Categorie 4: hoge verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 250 m² wordt verstoord;
- Categorie 5: matige verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 500 m² wordt verstoord;
- Categorie 6: lage verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht;
- Categorie 7: verwachting van maritieme vondsten; hiervoor is altijd overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed nodig;
- Categorie 8: archeologische vondsten worden niet verwacht; geen onderzoeksplicht.



Toetsing archeologiebeleid

Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid is het plangebied aangemerkt met een categorie 3 tot en met 6. De genoemde archeologische waarden zijn op de verbeelding opgenomen en in de regels behorend bij dit bestemmingsplan uitgewerkt. Ingevolge deze waarden is het ten



Figuur 12: Advieskaart

behoefte van de beoogde ontwikkeling op sommige delen van het plangebied noodzakelijk onderzoek te doen. In april 2007 heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau een bureauonderzoek uitgevoerd in verband met de voorgenomen herstructurering van het gebied het Havengebied in Goes (Waterstad te Goes, Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek met veldtoets, juni 2007). De conclusies en aanbevelingen die hieruit naar voren zijn gekomen, zijn de volgende:

Conclusies

In oorsprong vormde het plangebied Havengebied een getijdengeul die het veenlandschap doorsneed. Dit veen is echter vanuit de getijdengeul en door de ligging aan open zee in het noorden van het plangebied en de hierdoor optredende mariene erosie sterk aangetast. De archeologische verwachting voor archeologische sporen uit met name de Romeinse tijd is dan ook laag. Resten uit eerdere perioden, op het pleistocene dekzand of op geulsystemen van het Laagpakket van Wormer, kunnen theoretisch worden verwacht. Deze niveaus liggen echter vrij diep, bovendien is de geomorfologische differentiatie van deze landschappen, en daarmee de archeologische verwachting, niet bekend.

De in de 17e eeuw versterkte haventoeegang van de stad Goes vormt de kern van het plangebied. Van de ooit aanwezige bastions, schansen, grachten, wallen en bebouwing resteren in ieder geval nog de Westerschans, het bastion nabij het kerkhof en, vrijwel zeker, op diverse plaatsen grachtrestanten met eventueel beschoeiing en/of muurwerk. Hierna worden aanbevelingen gedaan voor een volgende fase van onderzoek. Men moet zich daarbij realiseren dat de uitkomst van dit karterende onderzoek, of van de uitvoeringsbegeleiding, kan zijn, dat er wanneer substantiële archeologische resten worden aangetroffen er nog aanvullend onderzoek gedaan moet worden. Dit aanvullende, zogenaamd waarderende, onderzoek moet uiteindelijk resulteren in een uitspraak over de behoudenswaardigheid van de diverse resten. In extremis kan dit resulteren in behoud in situ of archeologische opgravingen. Met opgravingen gaan aanzienlijke kosten en tijd gemoeid.

Tenslotte wordt opgemerkt dat hoewel archeologie in het ruimtelijk planproces pas laat een rol is gaan spelen, het karakter en de samenhang tussen de verschillende (te verwachten) elementen een leidraad of thema kunnen vormen bij de ruimtelijke inrichting van het gebied.

Aanbevelingen

Hierna worden per periode, en wanneer mogelijk naar specifieke elementen, aanbevelingen gedaan. Deze aanbevelingen staan in figuur 12 ruimtelijk weergegeven.

Paleolithicum-Bronstijd

Aanbevolen wordt alleen de diepere ontsluitingen archeologisch te laten begeleiden. Het probleem met deze perioden is dat de verwachting afhankelijk is van de geomorfologie. Deze is niet bekend. Daarnaast zijn sporen uit deze periode zeer moeilijk karteerbaar. Het verdient daarom aanbeveling de archeologische begeleiding te beperken tot de grootschalige ingrepen en deze samen te laten gaan met de bouwwerkzaamheden (in KNA-termen: archeologische begeleiding volgens protocol opgraven). Als ondergrens kan gelden dat alleen ingrepen worden begeleid dieper dan 2,5 m -NAP (dus minimaal tot in het Laagpakket van Wormer) en groter dan 100 m². Laatste voorwaarde is dat de ingreep ook begeleidbaar is. Hiervoor dient een Programma van Eisen opgesteld te worden, dat opgenomen kan worden in de bestekken van de uitvoerder.

IJzertijd-Romeinse tijd

Voor deze perioden worden geen aanbevelingen gedaan.

Vroege en Late Middeleeuwen

Voor het voormalige buitendijkse gebied worden geen aanbevelingen gedaan. Dit geldt wel voor de zone ten westen en oosten van de 17e eeuwse haven- en verdedigingswerken. Aanbevolen wordt deze zones verkennend te onderzoeken met het doel eventueel aanwezige geulen en inversieruggen in kaart te brengen. Een optie kan zijn het westelijk deel aanvullend door middel van een oppervlaktekartering te onderzoeken. Dit is relatief goedkoop en kan mogelijk als karterende techniek volstaan.

Nieuwe tijd

- Westerschans
- Dit betreft een AMK-terrein, hiervoor geldt het advies behoud in situ.
- Oosterschans
- Aanbevolen wordt een karterend onderzoek naar eventuele grachtresten of fundamenteën op het binnenterrein uit te voeren. Opgemerkt wordt dat het huidige grondgebruik een dergelijk onderzoek bijzonder lastig maakt. In overleg zou besloten kunnen worden eerst de sloopwerkzaamheden archeologisch te begeleiden.
- Haven, grachten, bastions en wallen
- Aanbevolen wordt deze zones te karteren voornamelijk met het oog op mogelijke grachtresten. Een uitzondering wordt gemaakt voor het bastion in het zuidwesten van het plangebied, nabij het kerkhof. Aanbevolen wordt deze te behouden en consoliderend in te richten. In de haven kunnen scheepswrakken voorkomen. Om die reden wordt voor deze zone archeologische begeleiding van de bouwwerkzaamheden aanbevolen.
- Molens
- Hiervoor worden geen aanbevelingen gedaan.
- Historische gebouwen/boerderijen
- Aanbevolen wordt om in eerste instantie te controleren of van deze structuren nog fundamenteën aanwezig zijn. Zo ja, dan zal overgegaan moeten worden naar een zogenaamd waarderend onderzoek met het doel de behoudenswaardigheid te bepalen.

De aanbevelingen zullen worden opgevolgd, waardoor bescherming van aanwezige archeologische waarden bij de planontwikkeling is gewaarborgd.

Door de SCEZ (Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland) is advies uitgebracht met betrekking tot het archeologisch aspect van het bestemmingsplan. Per deelgebied is omschreven hoe er omgegaan dient te worden met de eventueel aanwezige archeologische waarde(n). De samenvatting van het advies van de SCEZ is per archeologische advieszone weergegeven (gerefereerd wordt aan de kleuren zoals weergegeven in figuur 12).

- Gele zone: geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk; art. 53 Monumentenwet
- Paarse zone: M.u.v. het gebied rondom Westerschans geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk; art. 53 Monumentenwet
- Oranje zone en lichtgroene zone ter plaatse van deelgebieden Houthaven en Nieuwe Haven: Nader onderzoek noodzakelijk in de vorm van karterend booronderzoek: 10 boringen per ha. Geen PvE vereist, wel Plan van Aanpak.

- Donkergroene en Lichtgroene zone ter plaatse van deelgebieden Ketelhaven, Westerschans- Zuid en Westerschans-Noord: Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven. PvE vooraf opstellen en toetsen.
- Fel oranje zone ter plaatse van de Westerschans: behoud in situ, indien reconstructie Westerschans: Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven, vooraf PvE opstellen en toetsen.
- Lichtrode zone: Behoud in situ, bij reconstructie wal: Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven, vooraf PvE opstellen en toetsen. Bij reconstructie gracht: Archeologische Begeleiding. PvE vooraf opstellen en toetsen.
- Rode zones: geen eenduidige vorm van onderzoek. Zie advies onder betreffende deelgebied.

Voor deze zones waar geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht, geldt dat het niet uit te sluiten is, dat hier ondanks de resultaten van het voorafgaande archeologisch onderzoek, toch relevante archeologische sporen en vondsten in de bodem verborgen zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de bouwwerkzaamheden (graafwerkzaamheden, ed.) aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van artikel 53 van de Monumentenwet.

De tweede brief van de SCEZ betreft de archeologische waarden ter plaatse van de nieuw aan te leggen woonwijk het Goese Diep. Gesteld wordt dat er toch een kans is op het aantreffen van scheepswrakken in dit gebied. Voor deze gehele zone op de Advieskaart archeologie geldt dus dat het niet uit te sluiten is, dat hier ondanks de resultaten van het inventariserend archeologisch onderzoek, toch relevante archeologische sporen en vondsten in de bodem verborgen zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de bouwwerkzaamheden (graafwerkzaamheden, ed.) aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van artikel 53 van de Monumentenwet.

Tot slot adviseert de SCEZ op d.d. 7 maart 2011 om een tekst ten aanzien van normen en richtlijnen ten aanzien van archeologisch onderzoek op te nemen:

Normen en richtlijnen archeologisch onderzoek

Een archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd door een daartoe gekwalificeerd bureau volgens de in Nederland geldende normen (KNA 3.2) en de aanvullende provinciale richtlijnen voor archeologisch onderzoek (Provinciaal Blad van Zeeland, nummer 32, 2009). Voor aanvang van het gravend archeologisch onderzoek zal een Programma van Eisen worden opgesteld dat wordt goedgekeurd door de gemeente en diens adviseur archeologie.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

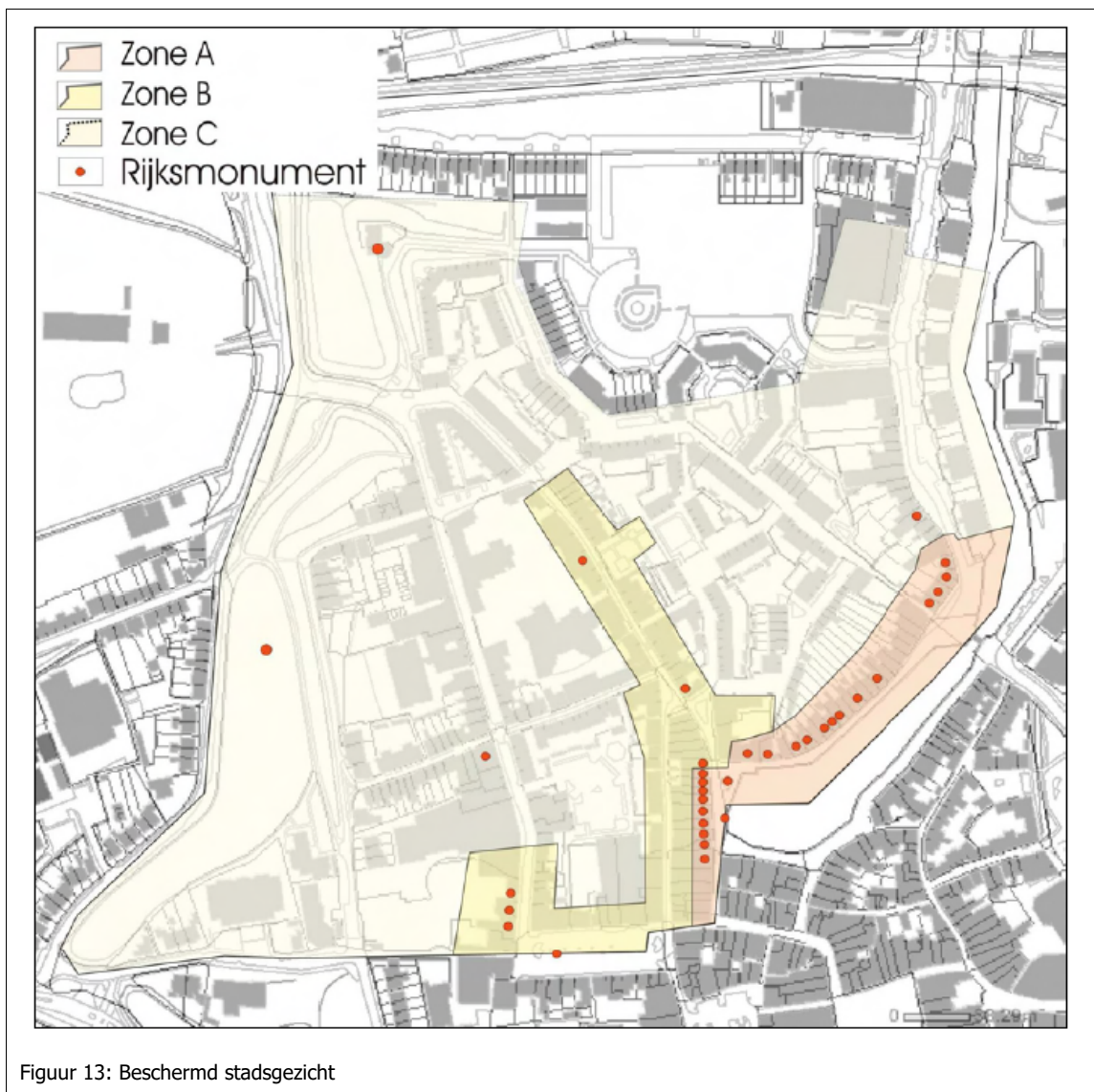
Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Bro. Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie dienen ook de facetten historische (stede)bouwkunde en

historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Alleen de boerderij aan de Krukweg 7 is aangewezen als historische boerderij. Deze boerderij wordt omschreven als: Boerderij in de Wilhelminapolder, bestaand uit een woonhuis (na 1960), vrijstaande schuur (Interbellum) en kapschuur op een sober en functioneel ingericht erf. Verder zijn er geen monumenten binnen het plangebied aanwezig.

Wel is aan de zuidzijde een klein deel van het plangebied gelegen in zone C van het Beschermd Stadsgezicht. Zie figuur 13.



Figuur 13: Beschermd stadsgezicht

Beschermd stadsgezicht

Algemeen

Het ruimtelijk structuurbeeld van de oude stad wordt nog steeds in grote mate bepaald door het geheel van grote open ruimten: de haven met aaneengesloten bebouwde kaden, de lager landinwaarts gelegen marktplaatsen en het voormalige kerkhof, thans kerkplein, rond de Maria Magdalenakerk. Samen met de 's-Heer Hendrikskinderenstraat, de St. Jakobsstraat en de

verbindingstraten tussen deze elementen, vormen zij de voor Goes zo kenmerkende open ruimten. In dit deel van de stad is het ruimtelijke en historische karakter nog steeds van betekenis. Van groot belang voor de ruimtelijke waarde van de binnenstad is de aaneengesloten manier van bouwen. Hierdoor worden maatverschillen tussen pleinen en straten extra geaccentueerd. De aaneengesloten manier van bouwen versterkt het verschil in karakter tussen openbare en niet openbare ruimten.

De waarde van de te beschermen delen van de stad vertoont een variërend beeld. Om die reden is het beschermd stadsgezicht onderverdeeld in drie zones: 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 is overigens niet gezoneerd.

Zone C

In zone C is met name het patroon van de wegen en straten belangrijk. De schaal van de bebouwing varieert sterk. Op sommige plaatsen is een herkenbare achterstraatarchitectuur ten opzichte van de meer representatieve straten. De structuur van de voormalige bolwerken dient beschermd te worden. Ruimtelijk speelt het parkachtige karakter van deze voormalige vestigingswerken een zeer belangrijke rol. De bebouwing is afgezien van enkele markante objecten van minder groot belang. Wel valt nog op te merken dat de historische bebouwing rond de Nieuwstraat over het algemeen wat lager is dan de gebouwen in het stadscentrum. Opvallend is dat de hoogte van de bebouwing over het algemeen vrij homogeen is, terwijl dit in de achterstraten niet het geval is.

In het gesaneerde deel van Binnenstad-Noord is vooral de herkenbaarheid van de historische stadsrand met zijn taluds, bastion en molenbolwerk van belang. De singels en de resterende gedeelten van de stadswal markeren nog duidelijk de historisch 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. Voor de bebouwing geldt dat de schaal van de bebouwing en het ruimtelijk verband met de verdere binnenstad van belang is.

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 de singels en de groene ruimte. In het algemeen geldt voor dit deel van de stad evenals in het gesaneerde deel van Noord dat de schaal van de bebouwing en het ruimtelijk verband met de verdere binnenstad van belang is.

Ter bescherming van het Beschermd Stadsgezicht is in de regels een dubbelbestemming opgenomen. Daarbij wordt opgemerkt dat het gedeelte van het plangebied dat binnen het Beschermd Stadsgezicht valt niet wordt gewijzigd. De vigerende bestemmingsregeling blijft van kracht.

Molenbiiotoop

Rechts van de aansluiting Ringbaan West/Troelstralaan is een zeer klein gedeelte van de molenbiiotoop van molen De Koornbloem op de verbeelding weergegeven. De molen zelf is gelegen aan de Paardeweg 8 en bevindt zich niet in het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan.

De Koornbloem is een ronde stenen stellingmolen die dateert uit 1801. Momenteel wordt deze gebruikt voor het (vrijwillig) malen van graan. Het is de enige overgebleven molen van de elf molens die Goes ooit telde. Zijn voorganger was een oliemolen, die in 1771 afbrandde. Aan de noordzijde is een garage aangebouwd met daarnaast een woonhuis. Op de plaats van deze woning werd in 1809 een roskorenmolen gebouwd, die omstreeks 1867 plaats maakte voor het eerste woonhuis. Het huidige woonhuis is in 1939 gebouwd. De maalinrichting omvat een buil, graanschonings- en mengmachine, evenals twee elevators en een hijsinrichting voor de zakken; ook heeft deze molen vroeger nog een pelsteen gehad. De nog aanwezige 30 PK elektromotor uit de Tweede Wereldoorlog dreef bij windstilte alle machines en elevatoren aan. In een apart pakhuis waren tot 1967 ook nog een door een elektromotor aangedreven haverpunter en reinigingsmachine aanwezig. In 1970 is de molen gerestaureerd. Het dakleer van de kap, delen van de staart en stelling werden toen vernieuwd. In 1995/96 vond wederom een grondige restauratie plaats van het metselwerk, de stelling, de staartbalk en schoren, alle zolders en een deel van het drijfwerk. In september 2002 volgde een ingrijpende rechtzetting: het langzaam wegzakken van de wal waarop de molen staat had voor een te grote scheefstand gezorgd.

De cultuurhistorische waarde van de molen geeft geen belemmering voor het huidige gebruik en de huidige planologische situatie. De opname van de molenbiotoop op de verbeelding en in de regels zorgt voor bescherming van de waarde van de molen en dat bouwplannen daaraan getoetst worden.

4.3 Water

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

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21^e eeuw (Rijksbeleid)

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn onder meer overeengekomen dat:

- het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden daarna moet worden geborgen en daarna pas afgevoerd mag worden;
- voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden, hierin dienen de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven te worden.

Deelstroomgebiedsvisie (2004)

De deelstroomgebiedsvisie is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen 'ruimte voor water' en 'water als ordenend principe' een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door

overstroming van binnen door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van 'vasthouden - bergen - afvoeren'. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 bevat beleid voor grondwater, oppervlaktewater en waterveiligheid. Vooral de waterfunctiekaart is een belangrijk hulpmiddel bij het beoordelen van nieuwe initiatieven.

Doelstellingen zijn:

- Een goede kwaliteit van het oppervlaktewater en waterbodems, een peilbeheer en een aanvaardbaar risico op wateroverlast dat is afgestemd op bestaande en toekomstige functies.
- Een goede kwantitatieve en chemische toestand van het grondwater, afgestemd op de functies van het gebied. Een belangrijk aspect daarvan is de instandhouding van de zoetwatervoorkomens. Gevolgen van klimaatverandering op het grondwater worden opgevangen.

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het terugdringen van regionale wateroverlast in het landelijk en stedelijk gebied. Bij de uitvoering geldt de trits vasthouden-bergen-afvoeren als uitgangspunt.

Bij nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het watersysteem. Op de waterkansenkaart is dat globaal inzichtelijk gemaakt. Indien nodig wordt een nadere toetsing op locatieniveau door het waterschap uitgevoerd. Deze kaarten zijn een hulpmiddel bij de watertoets.

Met het water mee II 2010–2015

Het waterschap richt zich op het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Het oppervlaktewater wordt niet los gezien van het grondwater. Ruimtelijke plannen moeten daartoe getoetst worden op de gevolgen voor de waterhuishouding.

Watersysteembeschrijving huidige situatie

1. Algemeen

De huidige bestemming van de uitbreidingslocatie is grotendeels havengebied in de Goese Polder. Het plan bestaat uit twee afzonderlijke hydrologische gebieden.

Op basis van de provinciale waterkansenkaarten kan gesteld worden dat het gebied minder geschikt is voor stedelijke uitbreiding. Woningbouw vereist een relatief hoge inspanning gezien de zettingsgevoeligheid van het gebied. Op basis van de waterkansenkaart kan verder vermeld worden dat:

1. er geen sprake is van zoute kwel in het plangebied;
2. er in het plangebied grotendeels geen zoete waterbel aanwezig is, op de punten van het Goese Diep, het ketelhavengebied en de A. Joachimikade is sprake van een sterke belvorming;
3. het plangebied grotendeels sterk zettingsgevoelig is;
4. de bodem van het plangebied grotendeels ongeschikt is voor infiltratie;

5. binnen het plangebied een klein gedeelte van het Goese meer in een aandachtsgebied voor waterhuishouding ligt.

Volgens de kaart van het Omgevingsplan van de provincie Zeeland ligt het te ontwikkelen plangebied in niet kwetsbaar gebied.

2. Bodem

Uit het geotechnisch onderzoek uitgevoerd in opdracht van de gemeente blijkt dat op de meeste plaatsen op ca. NAP -5,00 m een zandpakket aanwezig is. De samenstelling van het bovenste grondpakket is veelal klei en veen. Vanaf NAP -3,00 m tot -5,00 m gaat deze over in siltig zandige klei.

3. Grondwatersysteem

Uit het geotechnisch onderzoek ligt het huidige maaiveld van het havenplangebied op een niveau die varieert van NAP +1,80 m tot +2,50 m in de noordzuidrichting. In oostwestrichting varieert de maaiveldhoogte van NAP +2,10 tot 2,50 m. Er is geen grondwateroverlast bekend binnen dit bestemmingsplangebied. Het grondwaterpeil in het havengebied bedraagt ongeveer +/- NAP 1,30 m en is gelijk aan het kanaalpeil. De ontwateringsdiepte in het plan varieert derhalve tussen 0,60 m en 1,20 m.

4. Geohydrologische opbouw

In het geotechnisch onderzoek zijn de hierna te noemen aspecten onderzocht en vastgelegd:

1. sondering en boringen ten behoeve van de bodemopbouw;
2. een geotechnisch profiel van de bodemopbouw;
3. de grondwaterstanden;
4. het chloridegehalte;
5. de drooglegging;
6. maaiveldzakkingen door terreinophoging;
7. indicatief grondmechanisch-, funderings- en wegbouwkundig advies.

Dit onderzoeksrapport ligt ter inzage bij de gemeente.

5. Waterhuishouding oppervlaktewatersysteem

Het gebied valt grotendeels binnen het kanaalpeilgebied (ten oosten van de Westhavendijk) en heeft een vast peil van +1,30 m NAP. Via een inlaat(opvoer) gemaal aan het Goese Sas wordt dit (hoge) peil voor het kanaal en Goese Meer gehandhaafd via inmaling van Oosterscheldewater ter compensatie van wegzijging en verdamping.

Tussen het havenindustriegebied en het Goese Meer ligt een kwelsloot met een peil van NAP - 0,90 m. Het kwelwater afkomstig uit het Goese Meer wordt in deze sloot opgevangen ter voorkoming van overlast van de (stedelijke) gebieden e.d. ten zuiden van de Kattendijkse dijk, waarna dit water wordt uitgemalen op het kanaal net ten noorden van het plangebied. Lozing van dit water heeft daar geen noemenswaardig effect. Als gevolg van de nieuwe ontwikkeling zal van de huidige kwelsloot het deel tussen het kanaal en de Houtkade komen te vervallen. Dit deel van de sloot wordt of gedempt of opgenomen in het hogere waterpeil van het Goese Meer.

Om de afvoer te garanderen van het resterende (oostelijke) deel van de kwelsloot wordt het gemaal verplaatst richting de Goese Meerlaan.

6. Waterkwaliteit

In het gebied zelf is geen meetpunt van het waterkwaliteitsmeetnet aanwezig; wel in het Goese Meer. Het water in het kanaal is zout (13.000 - 15.000 mg Cl- /l), helder en van een goede kwaliteit. Het oppervlaktewater heeft de functie scheepvaart. In het waterbeheerplan is het ingedeeld in het watersysteemtype 'kanaal'. Hieraan is het laagste ecologische ambitieniveau toegekend.

7. Riolering

Ter plaatse van het havenindustrieterrein ligt een gescheiden rioolstelsel; het vuilwater van dit stelsel loost via een gemaal op het gemengde stelsel van Goes Centrum en de Goese Polder.

Overleg waterbeheerder

In het kader van de watertoets is overleg gevoerd tussen de gemeente en het Waterschap Scheldestromen.

4.4 Ecologie / flora en fauna

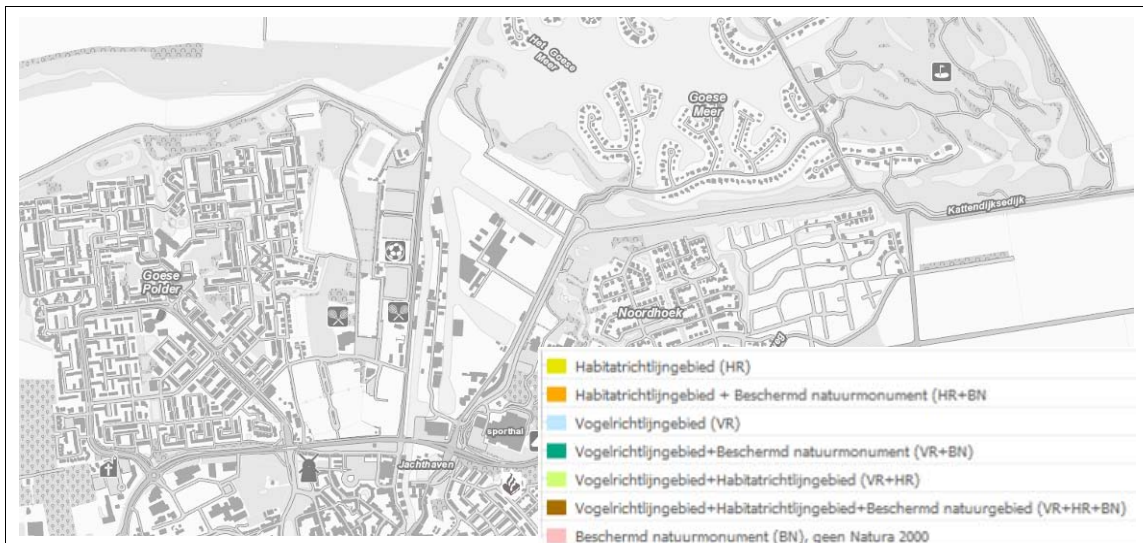
Op basis van de Flora- en faunawet (Ffw) en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het plangebied is niet gelegen in een Natura2000 gebied. De Oosterschelde is gelegen op een afstand van meer dan 600 meter. Het plan is voor een klein deel gelegen in en nabij de Ecologische Hoofdstructuur. De waarde van de EHS-gronden zijn in de regels bestemd. Er zullen ter plaatse van deze gronden geen ontwikkelingen plaats vinden. In figuren 14 en 15 zijn de natuurgebieden weergegeven.

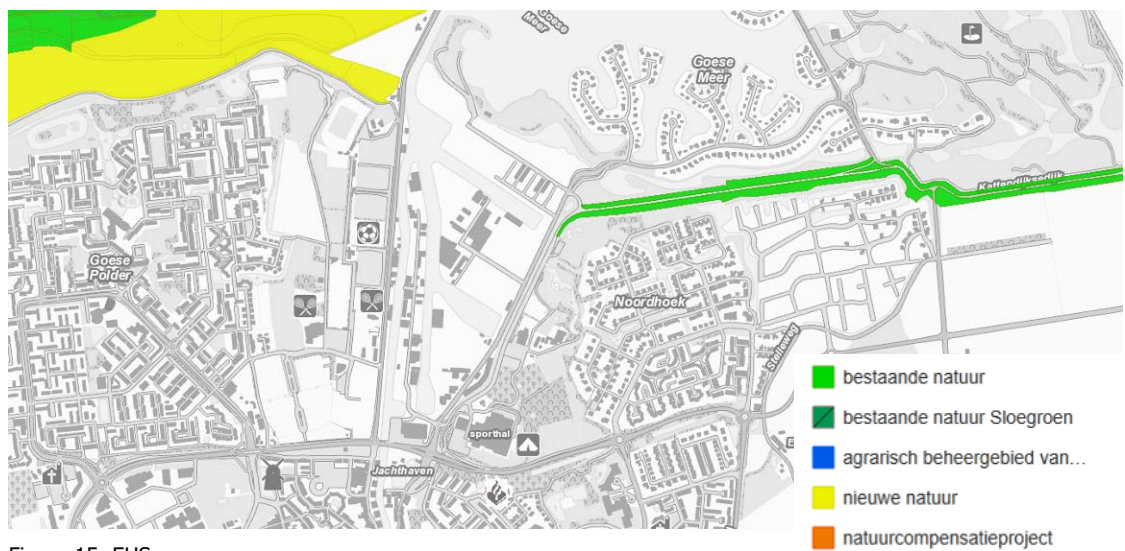
Daarnaast geldt dat in de PRV Zeeland in artikel 2.12 de Afwegingszone natuurgebieden is opgenomen. Dit betekent dat in de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond natuurgebieden, niet zijnde binnendijken inzicht wordt gegeven in de afweging van de bescherming van de natuurbelangen. Tenminste wordt aandacht besteed aan het belang van het behoud van openheid van het gebied en de verstoringgevoeligheid van het natuurgebied. Het plangebied is binnen de 100 meter vanaf een natuurgebied gelegen. Het natuurgebied aan de oostzijde van het plangebied betreft een binnendijk. Een nadere afweging ten opzichte van dit natuurgebied is derhalve niet noodzakelijk. Het natuurgebied aan de noordwestzijde betreft nieuwe natuur en geen bestaande natuur. Een nadere afweging is derhalve ook voor dit natuurgebied niet noodzakelijk.

De Habitatrichtlijn heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. Ten behoeve hiervan moet worden onderzocht of en welke diersoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is.

Door bureau Waardenburg is op 19 mei 2015 een Quick scan in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd. In het uitgevoerde onderzoek wordt het volgende aanbevolen. Het totale onderzoek is opgenomen in de bijlage.



Figuur 14: Natura 2000



Figuur 15: EHS

Nader onderzoek

Er wordt aanbevolen om een jaar voorafgaand aan de ontwikkelingen op de braakliggende percelen onderzoek te doen naar de aanwezigheid van beschermde planten (juni) en de rugstreepdier (april - juli). Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt duidelijk of een ontheffing nodig is voor betreffende soorten en of (en zo ja welke) maatregelen nodig zijn om effecten op deze soorten te beperken.

Maatregelen

- Het laten afwateren van tijdelijke door neerslag gevoede plassen in een vroegtijdig stadium (voor half maart) voorkomt dat rugstreepdieren het gebied tijdens de voortplantingsperiode koloniseren en tot voortplanting komen.
- Het koloniseren van steilwanden door oeverzwaluwen in hopen zand of grond kan worden voorkomen door voorafgaande aan het broedseizoen (maart) de aanwezige hopen voldoende af te vlakken. Tijdens de werkzaamheden in het broedseizoen dient hier tevens rekening mee gehouden te worden. Oeverzwaluwen kunnen kleine steilwanden vanaf 1 meter binnen enkele dagen koloniseren.

Programmatistische aanpak stikstof

Sinds 2009 is de programmatistische aanpak stikstof, (PAS) van start gegaan als onderdeel van Natura 2000. De PAS is opgestart om de vergunningverlening van de Natuurbeschermingswet 1998 weer vlot te trekken.

Natura 2000 is het Europese beleid om de biodiversiteit in natuurgebieden te beschermen. In Nederland zijn er 166 natuurgebieden aangewezen als Natura 2000-gebied. Voor die gebieden gelden instandhoudingsdoelen: bepaalde habitattypes die daar voorkomen moeten in stand worden gehouden. Om dat mogelijk te maken is het een vereiste dat de neerslag van stikstof - de stikstofdepositie - wordt teruggedrongen. Die depositie daalt weliswaar al tientallen jaren maar is in 133 gebieden nog steeds te groot om de stikstofgevoelige leefgebieden van planten en dieren weer een vitaal bestaan te bezorgen.

De effecten van nieuwe (economische) activiteiten moeten worden getoetst. Voor het onderhavige plan is met behulp van een rekentool (Aerius) berekend wat de gevolgen voor depositie zijn als gevolg van het ontwikkelen van Havengebied Goes. Uit de berekening blijkt dat in de nieuwe bestemmingsplancapaciteit de stikstofdepositie afneemt ten opzichte van de vigerende bestemmingsplancapaciteit.

Conclusie

De herontwikkeling van het havenindustriegebied naar een woonwijk en naastgelegen bedrijventerrein heeft geen significant negatief effect op de omliggende Natura 2000 gebieden.

4.5 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. De voorgestane ontwikkeling betreft het realiseren van woningen, en mogelijk andere geluidgevoelige functies. Gekozen is de gevestigde bedrijven van een daarop toegesneden bestemming te voorzien. Uitbreiding van het aantal bedrijven binnen het plangebied is in beginsel niet mogelijk. Nieuwvestiging van bedrijven kan alleen ter vervanging van de bestaande bedrijven, voor zover sprake is van bedrijvigheid die voorkomt in de bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.

In bijlage 1 is een overzicht gegeven van de nog gevestigde bedrijven met de respectieve milieucategorie op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Hierin is per bedrijf de indicatieve richtafstand ten opzichte van een rustige woonwijk opgenomen. Geluid is daarin de dominante factor.

Het grootste deel van de genoemde bedrijven is gelegen binnen het (nieuwe) gezoneerde industrieterrein. Voor een aantal bedrijven is de akoestische situatie afzonderlijk in beeld gebracht. Het betreft de navolgende bedrijven:

- Molenaar;
- IHC;
- Kamps.

Het gaat in geen enkel geval om een geluidszoneringsplichtige inrichting, zodat er geen noodzaak is om de locatie tot het gezoneerd industrieterrein te laten behoren of dat artikel 41, lid 3 Wgh van toepassing is. Op basis van de bestaande vergunningen is voor elk bedrijf de 50 dB(A) en de 55 dB(A)-contour bepaald. Om mogelijk in de toekomst, met gebruikmaking van een hogere grenswaarde gevoelige functies toe te staan, is er voor de gronden buiten de 55 dB(A) contour een gebruiksverbod voor gevoelige functies opgenomen. Binnen de 55 dB(A) contour zijn gevoelige functie geheel uitgesloten. Daar waar de geluidbelasting tussen 50 dB(A) en 55 dB(A) ligt kan met behulp van een hogere waardenprocedure bouwvergunning worden afgegeven en het voormelde gebruiksverbod worden doorbroken.

4.6 Geluidhinder

Industrielawaai

De geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige objecten in de Goese Schans als gevolg van geluidsemissies door bedrijven, valt in twee facetten uiteen: inrichtingen die op het nieuwe gezoneerde industrieterrein liggen en inrichtingen die op het gedezoneerde bedrijventerein liggen en invloed hebben op de te realiseren woningen.

Geluidzone

De gemeente Goes werkt aan de herontwikkeling van het bestemmingsplan Haven industriegebied Goes. In dit gebied vindt een transitie plaats van (zware) bedrijvigheid naar een combinatie van een klein industrieterrein, een bedrijventerein met bedrijven uit de lichte milieucategorie en wonen. Dit heeft tot gevolg dat het grootste deel van het oude industrieterrein wordt gedezoneerd. Door het wijzigen van de industrieterreingrens is ook sprake van een wijziging van de geluidszone van het industrieterrein.

Dat wil zeggen dat de geluidsemissies van de bedrijven bij elkaar opgeteld, getoetst moeten worden aan de zonegrens en eventueel aan MTG-punten (Maximaal Toelaatbare Geluidbelasting). Woningen die binnen de zone liggen of geprojecteerd zijn, te weten tussen de grens van het gezoneerde industrieterrein en de zonegrens (50 dB(A)-grens), moeten worden beschermd tegen het industrielawaai en worden daarom meegenomen in het onderzoek naar de effecten van het gezoneerde terrein. Dit onderzoek is door de gemeente Goes zelf uitgevoerd met behulp van een rekenmodel voor het gezoneerde industrieterrein. Het model wordt tevens gebruikt om de nieuwe geluidzone vast te leggen. Deze nieuwe zone wordt vastgelegd in onderhavig bestemmingsplan. De berekeningen en uitgangspunten voor deze nieuwe zone liggen vast in het rapport 19052015-04 'Geluidsbelasting vanwege industrieterrein Houthaven' van 6 april 2016, zie bijlage 3 bij deze toelichting. Voor de berekening van de geluidsbelasting op de gevels van de woningen in de Goese Schans welke binnen de geluidszone liggen is uitgegaan van de nieuwe zone.

In het onderstaande worden op basis van het voornoemde akoestisch onderzoek de geluidsaspecten industrielawaai in het plangebied besproken. Er bevinden zich geen geprojecteerde woningen welke in het Goese Diep zijn voorzien in de geluidzone. Wel zijn er twee bedrijfswoningen, welke voorheen op het oude industrieterrein lagen, in de nieuwe geluidszone gelegen. Deze ondervinden een geluidbelasting hoger dan 50 dB(A) als gevolg van de berekende emissies van de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein. De gevelbelasting van deze woningen mogen volgens de Wet Geluidhinder niet boven de 60 dB(A) uitkomen. In de tabel hieronder wordt de gevelbelasting van woningen per etage opgegeven, waarbij 1,5 m de begane grond en 5 m de slaapverdieping is.

Tabel 1: geluidbelasting woningen binnen de geluidzone

Adres	Geluidsbelasting dB(A)
Albert Joachimikade 52	54
Kattendijksedijk 5	54
Kattendijksedijk 7	54
Kattendijksedijk 19	57
Kattendijksedijk 25	52
Westhavendijk 3	51
Westhavendijk 5	51

Maatregelen

Het blijkt niet mogelijk door technische, organisatorische maatregelen, het tijdig verplaatsen van bedrijven, een gewijzigde fasering of overdrachtsmaatregelen extra reductie van de geluidsbelastingen te realiseren.

Gevelisolatie

De gevelbelasting van de dienstwoning Albert Joachimikade 52 bedraagt 54 dB(A). Rekening houdend met het hoogst toelaatbare geluidsniveau binnenshuis van 35 dB(A), betekent dit dat de gevel als geheel een geluidsisolatiewaarde van maximaal 18 dB(A) behoort te bezitten (gerelateerd aan het standaardspectrum voor industrielawaai). Het Bouwbesluit stelt een minimeis van 20 dB(A). Derhalve dienen geen extra geluidwerende maatregelen te worden getroffen om deze geluidsisolatiewaarde te bereiken.

De gevelbelasting van de dienstwoning Kattendijksedijk 5 bedraagt 54 dB(A). Rekening houdend met het hoogst toelaatbare geluidsniveau binnenshuis van 35 dB(A), betekent dit dat de gevel als geheel een geluidsisolatiewaarde van maximaal 19 dB(A) behoort te bezitten (gerelateerd aan het standaardspectrum voor industrielawaai). Het Bouwbesluit stelt een minimeis van 20 dB(A).

Derhalve dienen geen extra geluidwerende maatregelen te worden getroffen om deze geluidsisolatiewaarde te bereiken.

De gevelbelasting van de dienstwoning Kattendijksedijk 7 bedraagt 54 dB(A). Rekening houdend met het hoogst toelaatbare geluidsniveau binnenshuis van 35 dB(A), betekent dit dat de gevel als geheel een geluidsisolatiewaarde van maximaal 19 dB(A) behoort te bezitten (gerelateerd aan het standaardspectrum voor industrielawaai). Het Bouwbesluit stelt een minimeis van 20 dB(A).

Derhalve dienen geen extra geluidwerende maatregelen te worden getroffen om deze geluidsisolatiewaarde te bereiken.

De gevelbelasting van de dienstwoning Kattendijksedijk 19 bedraagt 57 dB(A). Rekening houdend met het hoogst toelaatbare geluidsniveau binnenshuis van 35 dB(A), betekent dit dat de gevel als geheel een geluidsisolatiewaarde van maximaal 22 dB(A) behoort te bezitten (gerelateerd aan het standaardspectrum voor industrielawaai). Het Bouwbesluit stelt een minimeis van 20 dB(A).

Gezien de opbouw van de gevels dienen geen extra geluidwerende maatregelen te worden getroffen om deze geluidsisolatiewaarde te bereiken.

De gevelbelasting van de dienstwoning Kattendijksedijk 25 bedraagt 52 dB(A). Rekening houdend met het hoogst toelaatbare geluidsniveau binnenshuis van 35 dB(A), betekent dit dat de gevel als geheel een geluidsisolatiewaarde van maximaal 17 dB(A) behoort te bezitten (gerelateerd aan het standaardspectrum voor industrielawaai). Het Bouwbesluit stelt een minimumeis van 20 dB(A).

Derhalve dienen geen extra geluidwerende maatregelen te worden getroffen om deze geluidsisolatiewaarde te bereiken.

De gevelbelasting van de dienstwoning Westhavendijk 3 bedraagt 51 dB(A). Rekening houdend met het hoogst toelaatbare geluidsniveau binnenshuis van 35 dB(A), betekent dit dat de gevel als geheel een geluidsisolatiewaarde van maximaal 16 dB(A) behoort te bezitten (gerelateerd aan het standaardspectrum voor industrielawaai). Het Bouwbesluit stelt een minimumeis van 20 dB(A).

Derhalve dienen geen extra geluidwerende maatregelen te worden getroffen om deze geluidsisolatiewaarde te bereiken.

De gevelbelasting van de dienstwoning Westhavendijk 5 bedraagt 51 dB(A). Rekening houdend met het hoogst toelaatbare geluidsniveau binnenshuis van 35 dB(A), betekent dit dat de gevel als geheel een geluidsisolatiewaarde van maximaal 16 dB(A) behoort te bezitten (gerelateerd aan het standaardspectrum voor industrielawaai). Het Bouwbesluit stelt een minimumeis van 20 dB(A).

Derhalve dienen geen extra geluidwerende maatregelen te worden getroffen om deze geluidsisolatiewaarde te bereiken.

In de Westerschans is een uit te werken bestemming gelegd. Een deel van het gebied ligt binnen de geluidszone van industrieterrein Houthaven. In dat gebied is de geluidsbelasting dus hoger dan 50 dB(A). Op het moment dat het uitwerkingsplan concreet wordt en in procedure wordt gebracht moet worden getoetst hoe hoog de geluidsbelasting op de woningen in het plan zijn. Per woning moet worden bepaald of aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn en ten slotte moeten hogere waarden worden vastgesteld.

L_{Amax}

Het activiteitenbesluit stelt dat het maximale geluidsniveau (L_{Amax}) op de gevel van gevoelige gebouwen op een bedrijventerrein 75 dB(A) etmaalwaarde mag bedragen.

Voor alle bedrijven die op het eiland zijn gelegen geldt deze norm. Derhalve is het redelijk om hierbij voor de beoordeling van het maximale geluidsniveau veroorzaakt door Haringman op de Albert Joachimikade 52 aan te sluiten. Er is dan geen sprake van een overschrijding.

Voor woningen stelt het activiteitenbesluit een norm van 70 dB(A) etmaalwaarde. Om het maximale geluidsniveau op de woningen aan de Kattendijksedijk 5 en 7 te beoordelen is dit als referentiekader aangehouden. Op voornoemde woningen wordt de norm van 60 dB(A) in de nachtperiode met resp. 1,5 en 1,4 dB overschreden. In de huidige situatie ontvangen deze woningen dezelfde geluidsbelasting. Er zijn geen klachten m.b.t. geluidsoverlast van het industrieterrein bekend. Gezien de kleine overschrijding is er sprake van een aanvaardbaar leefklimaat

Zonebeheer

Een geluidszone is feitelijk een bufferzone tussen de bedrijven op het industrieterrein en de woningen en andere geluidgevoelige functies in de omgeving. Een vastgestelde geluidzone biedt aan alle belanghebbenden duidelijkheid. Buiten de zone mag de geluidbelasting vanwege alle bedrijven op het industrieterrein tezamen niet hoger zijn dan 50 dB(A). Voor de bestaande woningen in de zone zijn hogere grenswaarden vastgesteld. In de zone kunnen alleen nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige functies worden gerealiseerd indien hiervoor hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder worden vastgesteld. Nieuwe bedrijven of wijzigingen binnen bedrijven worden getoetst aan de hand van de geluidzone (de zonebewakingspunten en de hogere grenswaarden of zogenaamde MTG-punten (Maximaal Toegelaten geluidsniveau). Voor de toets hiervan wordt gebruik gemaakt van het geluidsmodel van de geluidzone.

De geluidsruimte van een bedrijf op een industrieterrein heeft voor elk afzonderlijk bedrijf een formeel-juridische basis. Daarbij moet onderscheid worden gemaakt tussen bedrijven die vallen onder de vergunningsplicht en AMvB-bedrijven. De vergunningsplicht is van toepassing op de meer milieubelastende ('grotere en grote') bedrijven, terwijl de AMvB's zijn bedoeld voor de overige bedrijven.

De geluidzone van industrieterrein Houthaven is gebaseerd op de geluidscontouren van Haringman Betonwaren BV. Op het industrieterrein zijn nog 5 kleine bedrijven gevestigd. Het betreft bedrijven welke onder de werking van het activiteitenbesluit vallen. De geluidsbijdrage van deze bedrijven op de zone ten opzichte van Haringman Betonwaren BV is verwaarloosbaar.

Voor het toetsen van de geluidruimte binnen de zone (het vergunningtechnische toetsen) wordt gebruikt gemaakt van het rekenmodel van de geluidzone. Er wordt steeds getoetst bij zonebewakingspunten en geluidgevoelige objecten met een hogere waarde.

Geluidshinder door bedrijven buiten het gezoneerde industrieterrein

Door de invoering van de nieuwe geluidzone komt een aantal bedrijven buiten het gezoneerde bedrijventerrein te liggen. Dit heeft consequenties voor de toetsing van de geluidbelasting op de geprojecteerde woningen en bestaande woningen:

de geluidemissies van de verschillende bedrijven hoeven niet opgeteld te worden. De geluidbelasting wordt apart per bedrijf beoordeeld;

de bedrijfswoningen en andere woningen die voorheen op het gezoneerde industrieterrein lagen, worden nu wél als geluidgevoelig object beoordeeld.

Voor de woningen die in het Goese Diep gebouwd worden en de bestaande woningen op en rond het bedrijventerrein, is beoordeeld welke geluidbelasting (L_{Ar,Lt}) en (L_{Amax}) zij ondervinden van de bedrijven die worden gedezoneerd. De berekeningen en uitgangspunten van de gevolgen van het dezoneren zijn vastgelegd in het rapport 19052015-03 'Geluidbelasting vanwege industrieterrein Houthaven' van 6 april 2016, zie bijlage 3 bij deze toelichting.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Bij nagenoeg alle woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) niet overschreden, dus kunnen ze zonder maatregelen of ontheffingen gerealiseerd worden.

Er is één situatie waarin een overschrijding ontstaat. Als gevolg van de ontwikkeling van woningbouw in het Goese Diep komen woningen dicht bij IHC-Fundex te liggen. Op basis van de representatieve bedrijfssituatie, zoals vastgelegd in het akoestisch onderzoek uit 2000, vindt een overschrijding plaats op 17 te realiseren kadewoningen in het Goese diep. In overleg met bedrijf is de representatieve bedrijfssituatie van IHC Fundex geactualiseerd. Hierdoor wordt het bedrijf niet beperkt in de bedrijfsvoering en wordt voldaan aan de geluidsnormen uit het activiteitenbesluit.

Maximale beoordelingsniveau

Op de nieuw te realiseren woningen in het Goese Diep wordt de norm voor het maximum geluidsniveau van 70dB(A) etmaalwaarde niet overschreden.

Op de woningen gelegen op een bedrijventerrein mag, als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van de individuele bedrijven op het te dezoneeren deel van het industrieterrein, een maximaal geluidsniveau van 75dB(A) etmaalwaarde optreden. Deze norm is van toepassing op de woningen aan de Westhavendijk 3 en 5, en de woonbestemming resp. woning aan de Albert Joachimikade 22 en 52.

Als gevolg van activiteiten bij Albert Joachimikade 39a wordt het maximale geluidsniveau op Albert Joachimikade 52 met 2 dB overschreden. In onderhavige situatie is er sprake van een geluidsbelasting van 72 dB(A) in de avondperiode. Het betreft hier een reeds bestaande situatie, er zijn geen klachten uit het verleden bekend.

Middels een maatwerkvoorschrift, het beperken van werkzaamheden met een hoge piekbelasting op het buitenterrein in de avonduren, kan worden gewaarborgd dat de overschrijding L_{Amax} wordt teniet gedaan.

Verder overschrijdt geen van de overige bedrijven de norm van 75dB(A) etmaalwaarde op deze woningen.

Op de bestaande woningen welke rondom het bedrijventerrein zijn gelegen wordt de norm voor het maximum geluidsniveau van 70 dB(A) etmaalwaarde niet overschreden.

Indirecte hinder

In het kader van de Wet milieubeheer moet niet alleen rekening worden gehouden met de geluidsbelasting afkomstig van een inrichting of het terrein van een inrichting, maar ook met de milieubelasting vanwege verkeersbewegingen ten behoeve van een inrichting op de openbare weg (dit wordt de indirecte hinder genoemd). Overeenkomstig artikel 1.1, lid 2, van de Wet milieubeheer wordt onder indirecte hinder verstaan de nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaakt door activiteiten die, hoewel plaatsvinden buiten het terrein van de inrichting, aan de inrichting zijn toe te rekenen. Gezien vanuit het perspectief van geluidhinder zijn verkeersbewegingen van en naar de inrichting een vorm van indirecte hinder. Directe en indirecte hinder worden niet gecumuleerd maar separaat beoordeeld omdat de verschillende vormen van directe en indirecte hinder elk een eigen normenstelsel en beoordelingssystematiek kennen.

Indirecte hinder moet niet worden beoordeeld voor bedrijven die op een gezoneerd industrieterrein liggen. Dit houdt in dat voor de bedrijven welke op het gedezoneerde bedrijventerrein liggen moet worden beoordeeld wat de geluidsbelasting op de omliggende woningen is als gevolg van de indirecte hinder.

Uit de berekeningen blijkt dat de etmaalwaarde van de equivalente geluidsbelasting die wordt veroorzaakt door het verkeer op de Albert Joachimikade, Geldeloozepad, Houtkade en, bij de geluidgevoelige bestemmingen maximaal 46 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde uit de circulaire.

Op 4 woningen langs de Westhavendijk wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Twee woningen ontvangen 51 dB(A) etmaalwaarde en 2 woningen 52 dB(A) etmaalwaarde. Het betreft woningen die gerealiseerd zijn met een tijdelijke vergunning. Dit houdt in dat de woningen in 2019 moeten worden verwijderd. De woningen worden niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Gezien de tijdelijke aard van de woningen en de geringe overschrijding ontstaat er geen onaanvaardbare situatie. Er is nog steeds sprake van goede ruimtelijke ordening.

Wegverkeerslawaaï

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh) en de Wet milieubeheer (Wm).

In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, en andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende infrastructuur. Indien een nieuwe weg wordt aangelegd en binnen de geluidszone van deze weg geluidsgevoelige functies liggen of in het bestemmingsplan zijn toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

In hoofdstuk 11 Wet milieubeheer staan regels over de geluidproductieplafonds rijksinfrastructuur. Het heeft betrekking op de aanleg en reconstructie van een hoofdweg en de aanleg of wijziging van een hoofd(spoor)weg. Titel 11.3 Wet milieubeheer heeft geen betrekking op de bouw van geluidsgevoelige objecten langs wegen en spoorwegen met geluidproductieplafonds. Daarop blijven voor de beoordeling van geluidhinder de regels van de Wet geluidhinder van toepassing. Ook op decentraal beheerde wegen en spoorwegen blijft de Wet geluidhinder van toepassing.

In onderhavig bestemmingsplan worden geen hoofd(spoor)wegen aangelegd en/of gewijzigd. Derhalve is akoestisch onderzoek conform Wet geluidhinder uitgevoerd.

Toetsing

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd 'wegverkeerslawaaï Goese Schans' referentie 30052015-01 van 11 juni 2015. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd. Het akoestisch onderzoek gaat op de eerste plaats in op de geluidsbelastingen ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de toekomstige geluidsgevoelige bestemmingen. De geluidsbelastingen worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. In tabel 3 staan de resultaten van het onderzoek weergegeven. Voor de uit te werken gebieden in het Goese Diep is gebruik gemaakt van het stedenbouwkundig ontwerp met het maximaal aantal woningen.

Tabel 3

weg	Reconstructie op bestaande woningen	> 48 dB op geprojecteerde woningen
Albert Joachimikade	Nee	Nee
Goese Diep	-	Nee
Houtkade	Nee	Ja
JA van der Goeskade	Nee	Nee
Kalblusserijstraat	-	Nee
Ketelkade	Nee	Nee
Ringbaan Oost	Nee	Nee
Ringbaan West	Nee	Nee
Scheepstimmermanstraat	-	Nee
Stadsvisserijstraat	-	Nee
Wachthuisstraat	Nee	Nee
Westhavendijk	Nee	Ja

Houtkade

Ten gevolge van het verkeer op op de Houtkade ondervinden 3 appartementen aan de Ketelkade een geluidsbelasting van 50 dB. Het betreft geprojecteerde appartementen, welke in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

De geluidsbelasting hoger dan 48,5 dB ten gevolge van de Houtkade op nieuw te projecteren woningen is hieronder weergegeven in tabel 4, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

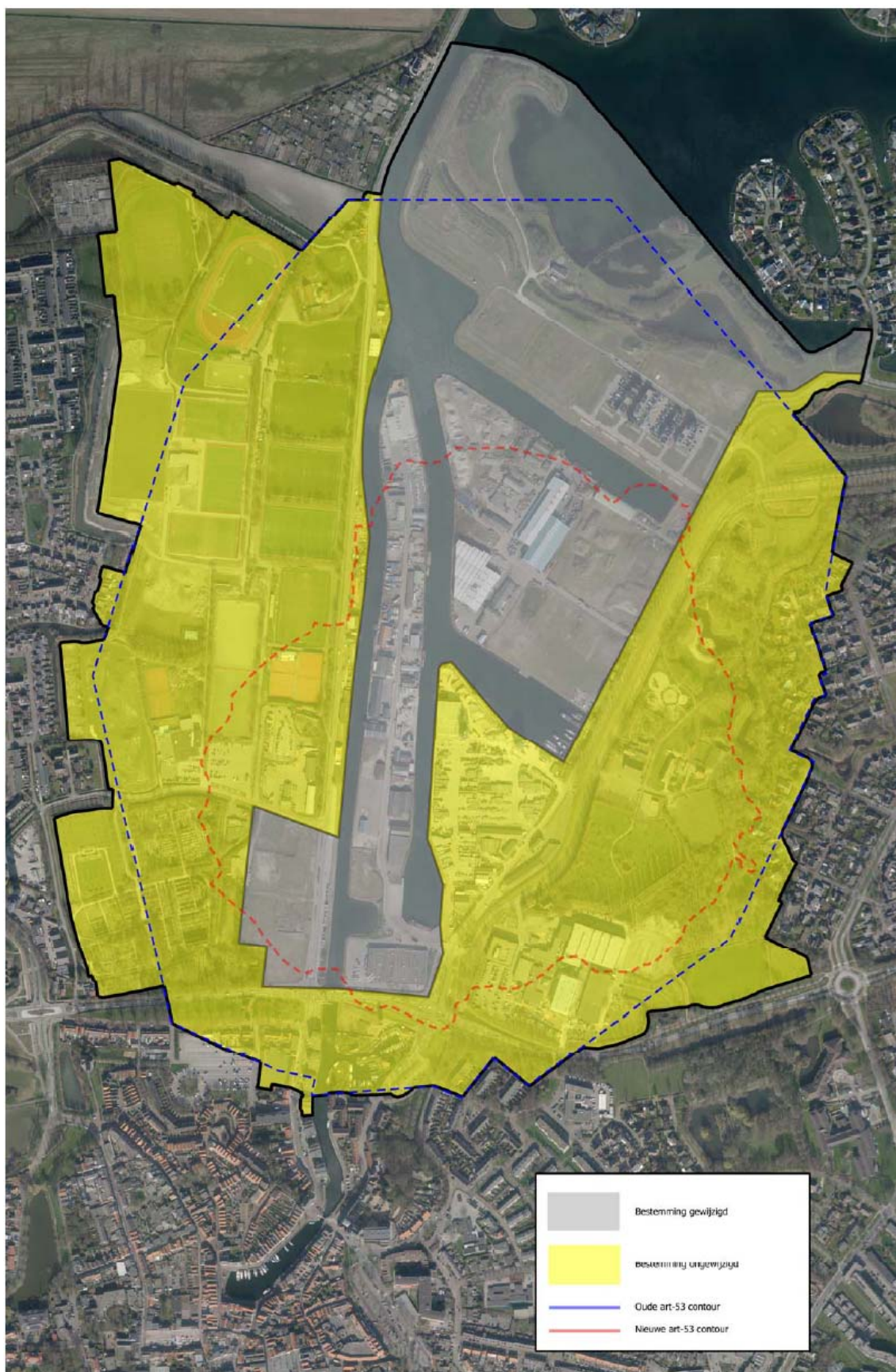
Tabel 4 gevelbelasting hoger dan 48,5 dB zonder maatregelen

Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Lden
HK 1_B	Appartementen Ketelkade zijde Houtkade	4,5	50,5
HK 1_A	Appartementen Ketelkade zijde Houtkade	1,5	50,2
HK 1_C	Appartementen Ketelkade zijde Houtkade	7,5	50,2

Westhavendijk

Ten gevolge van het verkeer op de Ketelkade ondervinden 19 appartementen aan de Ketelkade een geluidsbelasting variërend van 49 tot 51 dB. De appartementen aan de Ketelkade zijn geprojecteerde woningen, welke in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

De geluidsbelasting hoger dan 48,5 dB ten gevolge van de Westhavendijk op nieuw te projecteren woningen is hieronder weergegeven in tabel 5, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.



Figuur 16: Nieuwe/oude geluidszone industrielaan

Tabel 5 gevelbelasting hoger dan 48,5 dB zonder maatregelen

Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Lden
App KK 7_C	Appartementen Ketelkade	7,5	50,9
App KK 7_D	Appartementen Ketelkade	10,5	50,8
App KK 7_E	Appartementen Ketelkade	13,5	50,8
App KK 7_B	Appartementen Ketelkade	4,5	50,7
App KK 6_C	Appartementen Ketelkade	7,5	50,5
App KK 6_D	Appartementen Ketelkade	10,5	50,4
App KK 6_E	Appartementen Ketelkade	13,5	50,4
App KK 6_B	Appartementen Ketelkade	4,5	50,4
App KK 7_A	Appartementen Ketelkade	1,5	50,0
App KK 5_C	Appartementen Ketelkade	7,5	49,9
App KK 5_D	Appartementen Ketelkade	10,5	49,8
App KK 5_E	Appartementen Ketelkade	13,5	49,8
App KK 5_B	Appartementen Ketelkade	4,5	49,7
App KK 6_A	Appartementen Ketelkade	1,5	49,6
App KK 4_D	Appartementen Ketelkade	10,5	49,2
App KK 4_C	Appartementen Ketelkade	7,5	49,2
App KK 4_E	Appartementen Ketelkade	13,5	49,1
App KK 4_B	Appartementen Ketelkade	4,5	49,0
App KK 5_A	Appartementen Ketelkade	1,5	48,8

De optredende geluidsbelastingen van de Houtkade en de Westhavendijk zijn hiermee hoger dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Maatregelen

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het verlagen van de maximum snelheid op de betreffende wegen, het toepassen van een stil wegdek, het vergroten van de afstand tussen de woningen en de weg of het toepassen van maatregelen aan de gevels.

Verlening van hogere waarden

Deze maatregelen de geluidsbelastingen terugbrengen tot een waarde die lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zijn uit financieel, stedenbouwkundig en/of verkeerskundig oogpunt niet haalbaar. Voor de betreffende appartementen kan door de gemeente Goes een hogere waarde worden verleend. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden. De gemeente Goes heeft in haar beleid beschreven in welke situaties zij hogere verleend.

De situatie past in het gemeentelijk beleid. Hierdoor worden de hogere waarden uit tabel 4 en 5 verleend door de gemeente. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde procedure, gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure.

Westerschans

In de Westerschans is een uit te werken bestemming gelegd. Een deel van het gebied ligt binnen de geluidszone van de Westhavendijk en de Ringbaan West. In dat gebied is de geluidsbelasting hoger dan 48 dB. Uit de berekening blijkt dat de hoogst optredende geluidsniveaus 64 van de Ringbaan West en 60 dB van de Westhavendijk zijn. Dit zijn de

niveaus op de rand van het gebied. In het gebied liggen de niveaus beduidend minder. Tevens zit er een mogelijkheid in het bestemmingsplan om de weg te verleggen. Op het moment dat het uitwerkingsplan concreet wordt en in procedure wordt gebracht moet worden getoetst hoe hoog de geluidsbelasting op de woningen in het plan zijn. Per woning moet worden bepaald of aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn en ten slotte moeten hogere waarden worden vastgesteld.

Cumulatieve geluidsbelasting

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt dat burgemeester en wethouders alleen hogere waarden kunnen toekennen indien de gecumuleerde geluidsbelasting niet leidt tot een onaanvaardbare geluidsbelasting. Ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de gecumuleerde geluidsbelasting in de belangenafweging te worden betrokken. In de bepalingen van de Wgh is aangegeven welke cumulatiemethode gehanteerd moet worden.

In het uitgevoerde akoestisch onderzoek is de cumulatieve geluidsbelasting van industrielawaai en verkeerslawaaai in beeld gebracht conform de rekenmethode uit de Wet geluidhinder. De resultaten zijn bijgevoegd in het onderzoek.

Op geen van de geprojecteerde geluidsgevoelige objecten is de cumulatieve geluidsbelasting hoger dan 52 dB. Dit ligt ver onder maximale ontheffingswaarde van 58 dB. Op de bestaande geluidsgevoelige objecten bedraagt de hoogste cumulatieve geluidsbelasting 60 dB. Dit ligt ver onder maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

De gecumuleerde geluidsbelasting wordt aanvaardbaar geacht.

Conclusie wegverkeerslawaaai

Voor het bestemmingsplan moeten hogere waarden worden vastgesteld. De cumulatieve geluidsbelasting in de belangenafweging betrokken. Voor het overige zijn er voor wat betreft wegverkeerslawaaai geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

Algemene conclusie geluid

De ontwikkeling van de Goese Schans, welke mogelijk wordt gemaakt met onderhavig bestemmingsplan, heeft geen onoverkomelijke negatieve gevolgen voor de geluidbelasting naar de omgeving zodat deze een belemmering vormt voor onderhavig bestemmingsplan.

4.7 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor het milieuaspect luchtkwaliteit is vastgelegd in 'Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer (Wm). In samenhang met Titel 5.2 zijn de grenswaarden voor luchtkwaliteit in bijlage 2 van de Wm opgenomen. In Titel 5.2 Wm is bepaald dat bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen nemen wanneer aannemelijk is dat aan één of meer van onderstaande grondslagen wordt voldaan:

Er wordt voldaan aan de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden;

- Het besluit leidt (per saldo) niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- Het besluit draagt 'niet in betekenende mate' aan de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀);
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (ook wel NSL genoemd).

Bij Titel 5.2 Wm horen uitvoeringsregels die zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en ministeriële regelingen. Het gaat daarbij onder andere om de AMvB en Regeling niet in betekenende mate bijdragen, de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 en het Besluit Gevoelige bestemmingen.

Beoordeling van de effecten op de luchtkwaliteit

Het realiseren van het havengebied Goes leidt tot gewijzigde verkeersstromen in het plangebied. Deze wijzigingen zijn van invloed op de concentraties luchtverontreinigende stoffen langs deze wegen. Om te beoordelen of na realisatie van het havengebied Goes wordt voldaan aan de Europese grenswaarden is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd (projectnummer LKGS30052015-01, d.d. 30 mei 2015).

In dit luchtkwaliteitsonderzoek is met Geomilieu een berekening uitgevoerd voor de relevante wegen in het havengebied Goes. Het gaat daarbij onder meer om de Ringbaan Oost, de Ringbaan West, Houtkade, Westhavendijk en de Albert Joachimikade. Daarbij gerekend voor het jaar 2015 en 2025. Langs de in het onderzoek betrokken wegen is op een groot aantal beoordelingspunten uitgerekend wat de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en P M^{2.5}) zijn, rekening houdend met de ontwikkeling en de effecten hiervan op de verkeersgegevens.

Uit de berekening voor 2015 en 2025 volgt dat de berekende concentraties NO₂, PM₁₀ en P M^{2.5} op alle beoordelingspunten onder de vastgestelde Europese grenswaarden liggen. Gezien de berekende jaargemiddelde concentraties, de steeds verder dalende achtergrondconcentraties en de steeds lager wordende emissies voor het wegverkeer, is aannemelijk dat ook in de verdere toekomst (ruimschoots) voldaan zal worden aan de wettelijk vastgestelde grenswaarden.

Resultaten en conclusie

Uit het luchtkwaliteitsonderzoek blijkt dat op alle beoordelingspunten wordt voldaan aan de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Derhalve kan worden geconcludeerd dat Titel 5.2 van de Wet milieubeheer geen belemmering vormt voor verdere besluitvorming.

4.8 Externe veiligheid

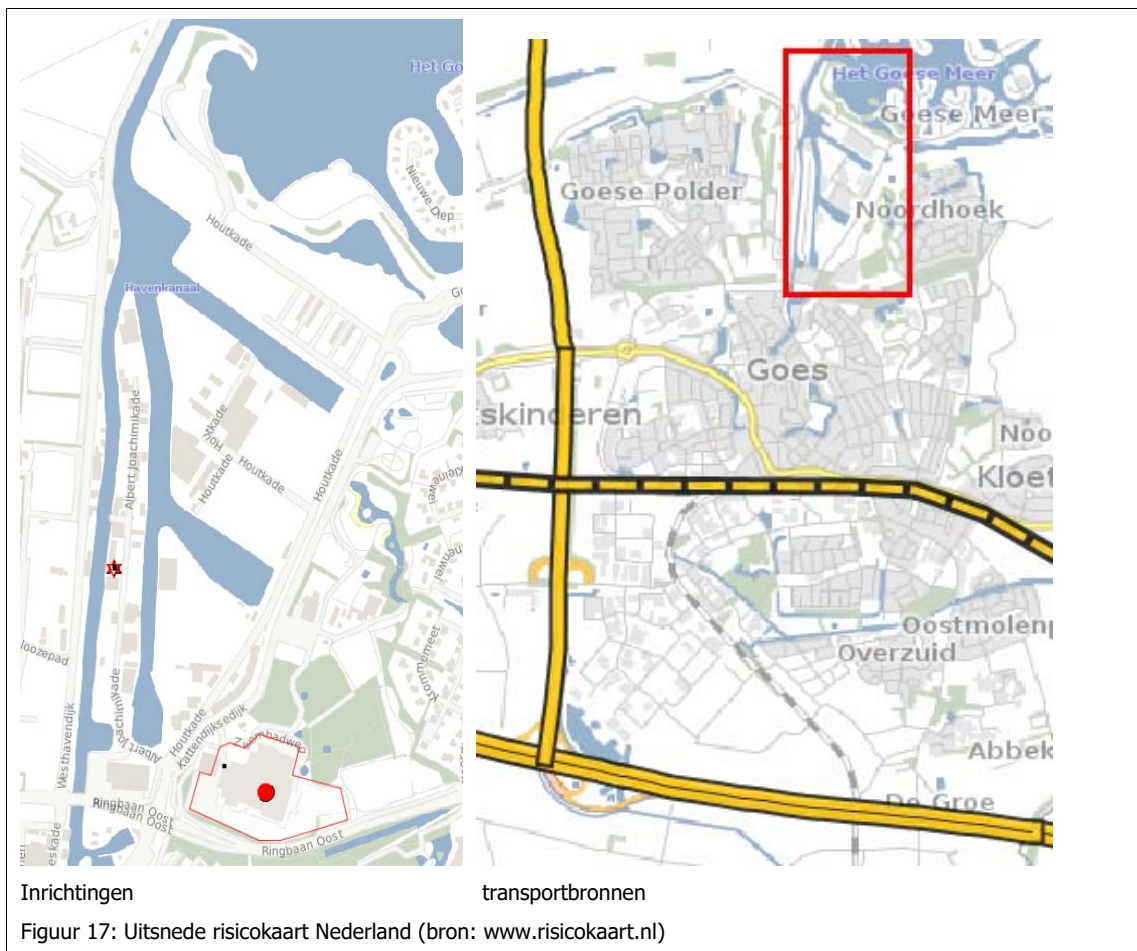
Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (bijvoorbeeld een chemische fabriek of lpg-vulpunt) en de transport bronnen (bijvoorbeeld route gevaarlijke stoffen of buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de kans op een dodelijk ongeval binnen een bepaald gebied. Het groepsrisico heeft een

oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.



Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk

geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

In het besluitgebied worden drie deelgebieden ontwikkeld, namelijk Goese Diep noord, Goese Diep zuid en Westerschans. Daarmee worden nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd in het plangebied. In deze paragraaf wordt de invloed van deze ontwikkeling getoetst om de aanwezige risicobronnen.

Risicovolle inrichtingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen zijn gelegen is de professionele risicokaart en het inrichtingenbestand van de gemeente Goes geraadpleegd. Binnen het besluitgebied ligt een handel in consumentenvuurwerk en nabij het plangebied is een zwembad gelegen waar opslag van chloorbleekloog plaatsvindt. Beide inrichtingen zijn geen Bevi inrichting. Binnen het plangebied worden geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Transport bronnen

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

Rijkswegen, provinciale wegen, gemeentelijke wegen

De rijksweg (A58), en provinciale weg (N256), waarover een dusdanige hoeveelheid gevaarlijke stoffen wordt vervoerd dat deze externe veiligheid relevant zijn, liggen op resp. 3.100 en 1.300 meter. De beleidsvisie externe veiligheid Zeeland stelt in bijlage 4:

... Voor de verantwoording in het kader van RO besluiten wordt uitgegaan van de 1% letaliteitsafstand D5 als deze groter is dan 1500 meter. Als de D5 kleiner is dan 1500 meter wordt de 1% letaliteitsafstand F1,5 gebruikt met een maximum van 1500 meter. In Zeeland zal bovenstaande benadering ook gevolgd worden...

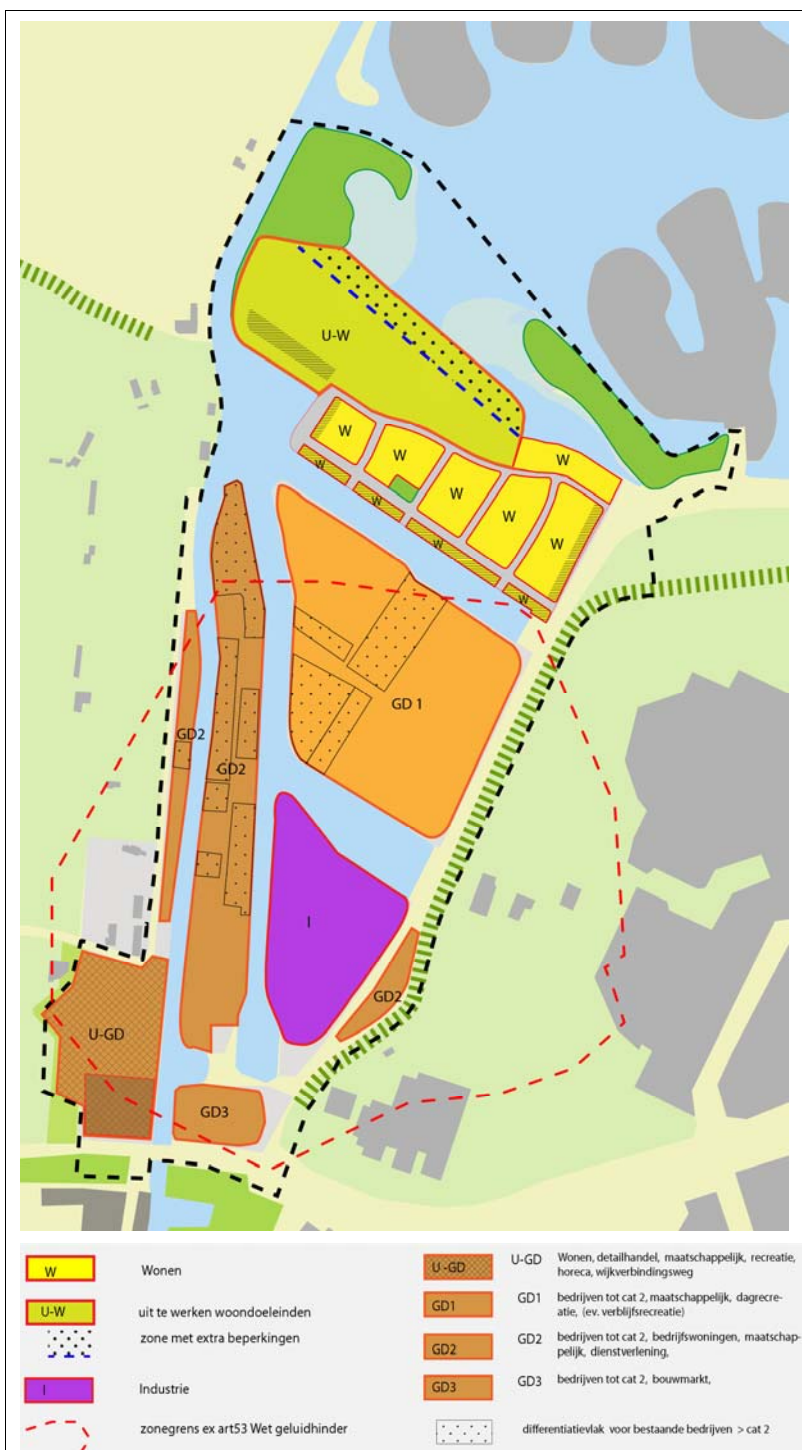
Het plangebied heeft geen significante invloed op het groepsrisico van de A58.

Voor de N256 is het maatgevende scenario transport van LPG. Het invloedsgebied behorend bij dit scenario bedraagt 355 meter. Deze weg is derhalve niet relevant voor het plangebied.

Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van een gemeentelijke weg welke is aangewezen als transportroute gevaarlijke stoffen.

Spoorweg-Vlissingen Bergen op Zoom

Door de gemeente Goes loopt de spoorlijn Vlissingen- Bergen op Zoom. Deze spoorlijn is op ca. 1.300 meter van het plangebied gelegen. Het invloedsgebied van de Zeeuwse lijn is als gevolg van het transport van toxische stoffen 4.000 meter. Omdat in het plangebied 400 woningen mogelijk worden gemaakt, zal het groepsrisico toenemen. De woningen worden in het noorden van het plangebied gerealiseerd. Gezien de afstand tussen de woningen en het spoor, 1.900 meter, kan worden teruggegrepen op bijlage 4 van de beleidsvisie externe veiligheid Zeeland. De spoorweg is derhalve niet relevant.



Figuur 18: Uitsnede visiekaart met bestemmingen Goese Schans

Vaarwegen

Vaarwegen waarover significant transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn in de omgeving van het plangebied niet aanwezig. Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van een in het Bevt aangewezen transportroute over water.

Buisleidingen

In het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied ligt van risicovolle leidingen.

M.b.t. het bovenstaande is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Zeeland. De adviezen van de veiligheidsregio zullen worden verwerkt in deze paragraaf.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.9 Overige belemmeringen

In paragraaf 4.8 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening moeten worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemene opzet

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten gebouwen. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het bestemmingsplan 'Goese Schans e.o.' kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd 'ontwikkelingsplan, met een beheersgedeelte'. In een dergelijk plan ligt het accent van de juridische regeling vooral op het bieden ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de te ontwikkelen gebieden en van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstallen, waar geen wijzigingen plaatsvinden.

Er is sprake van een gedetailleerd plan, wanneer het gaat om het beheersgedeelte, waarin de bestaande situatie behouden blijft en waar rekening is gehouden met de nodige flexibiliteit door binnen een aantal bestemmingen meerdere functies toe te staan.

Voor het te ontwikkelen gedeelte van het bestemmingsplan zijn juist globale en uit te werken bestemmingen mogelijk gemaakt. Om te kunnen anticiperen op de veranderende markt is het mogelijk diverse bestemmingen uit te werken naar een op maat gesneden bestemming.

Een en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwbepalingen.

Alle bestaande functies (wonen, werken, verkeer, recreëren, etc.) in het beheersgedeelte worden gerespecteerd; ingrijpende functieveranderingen zijn hier niet voorzien. Het plan biedt voor dit gebied wel de mogelijkheid om op een flexibele wijze op mogelijke functieveranderingen en veranderende woonbehoeften in te spelen. In het plan zijn hiertoe verschillende wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen.

Voor het te ontwikkelen gedeelte van het bestemmingsplan, is gekozen om gemengde bestemmingen te hanteren, alsmede uit te werken bestemmingen. Op deze wijze blijft het plan flexibel en kan inspelen op de markt. Daar waar in de ontwikkeling duidelijkheid bestaat omtrent de keuze van functie en omvang, is gekozen voor een enkel bestemming,

De regels zijn opgebouwd uit de Inleidende regels (Hoofdstuk 1) de Bestemmingsregels (Hoofdstuk 2), de Algemene regels (Hoofdstuk 3) en de Overgangs- en slotbepalingen (Hoofdstuk 4). De verbeelding van het bestemmingsplan 'Goes Oost' bestaat uit 3 kaartbladen.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

5.2.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

5.2.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat regels waarin bepalingen zijn opgenomen betreffende de bestemmingen en de aanduidingen. Bij de opzet van deze regels is een alfabetische volgorde gehanteerd alsmede een standaardvolgorde zoals opgenomen in SVBP2012.

- *Bestemmingsomschrijving*

In dit onderdeel wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Dit houdt in: de functies die binnen de bestemming 'als recht' zijn toegestaan. De bestemmingsomschrijving vormt de eerste 'toets-steen' voor gebruiksvormen en ook voor bouwactiviteiten (past het beoogde gebruik van het gebouw in de bestemming). Beide zijn slechts toegestaan, voor zover zij zullen plaatsvinden binnen de opgenomen omschrijving.

- *Afwijken van de bouwregels*

De bevoegdheid tot afwijken van de bouwregels is in dit deel van de regels opgenomen.

- *Specifieke gebruiksregels*

In dit onderdeel wordt ten opzichte van de bestemmingsomschrijving, specifiek bepaald welke functies al dan niet specifiek zijn toegestaan. Deze bepaling vormt een aanvulling op de Bestemmingsomschrijving.

- *Afwijken van de gebruiksregels*

In dit deel van de regels is de bevoegdheid tot afwijken van de bestemmingsomschrijving en van de specifieke gebruiksregels opgenomen.

- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

Voor zover nodig zijn hierin de regels opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, voorzien van uitzonderingsregels en criteria.

- *Wijzigingsregels*

Enkele bestemmingen of locaties binnen een bestemming kunnen worden gewijzigd wat betreft gebruik of bouwmogelijkheden. De bevoegdheden staan in dit deel vermeld.

Artikel 3 Agrarisch met waarden

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn de gronden bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven, alsmede voor het behoud en het versterken van de landschappelijke en/of de natuurwetenschappelijke waarden. Ten behoeve van deze bestemming zijn uitsluitend andere bouwwerken, geen gebouwen toegestaan van maximaal 5 m² en met een maximale bouwhoogte van 2 meter. Voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden dient vooraf een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Deze gronden zijn door burgemeester en wethouders te wijzigen in de bestemming 'Natuur'.

Artikel 4 Bedrijf

Binnen de bestemming bedrijf zijn bedrijfsmatige activiteiten toegestaan voor zover deze voorkomen tot categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Tevens zijn bedrijfswoningen, een gemeentewerf, een milieustraat en een betonwarenfabriek/betonmortelcentrale tot categorie 5.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Deze zijn met specifieke aanduidingen gereguleerd, zodat daar geen andere functies dan die zijn aangegeven, mogelijk zijn.

De gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht. Voorts mag de bebouwing niet meer bedragen dan het bebouwingspercentage zoals dat op de verbeelding is weergegeven. Voor hoofdgebouwen geldt de bouwhoogte zoals deze op de verbeelding is aangegeven, de goot- bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken bedraagt 3,20 meter respectievelijk 5 meter.

Per bedrijf mag maximaal één bedrijfswoning worden gerealiseerd met een maximale goot- en bouwhoogte van 10 meter en met een inhoud van maximaal 750 m³.

Artikel 5 Centrum

In het zuidelijk gedeelte van het plangebied, zijn aan de J. Antonides van de Goeskade enkele gronden bestemd met de centrumbestemming. Hier mogen kleinschalige bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend, alsmede detailhandel, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen, zowel in combinatie met het bovenstaande als zelfstandig. De kleinschalige bedrijfsactiviteiten, detailhandel, kantoren en maatschappelijke voorzieningen zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan.

De gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht. De bebouwde oppervlakte van het bouwvlak bedraagt ten hoogste het op de verbeelding aangegeven percentage. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 10 meter. Voor bijbehorende bouwwerken geldt een goothoogte van 3.20 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter.

Voorts kent de bestemming nog een wijzigingsbevoegdheid om het bouwvlak te vergroten, zulks onder voorwaarden.

Artikel 6 Cultuur en Ontspanning

De kinderboerderij Hollandsche Hoeve heeft de bestemming 'Cultuur en Ontspanning'. Hier kunnen activiteiten gericht op vermaak en ontspanning worden verricht, alsmede kleinschalige evenementen. Ter plaatse van de aanduiding kinderboerderij is een kinderboerderij toegestaan.

De gebouwen, waaronder één bedrijfswoning, dienen gebouwd te worden binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak.

De hoofdgebouwen hebben een maximale goot- en bouwhoogte van maximaal 10 meter, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven. De bedrijfswoning heeft maximaal een oppervlakte van 150 m². De maximale goothoogte bedraagt 4,50 meter en de maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven en anders maximaal 8 meter.

Bijbehorende bouwwerken hebben een goothoogte van maximaal 3,20 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter.

Binnen de bestemming mag niet worden overnacht anders dan bedrijfsmatig in de bedrijfswoning.

Artikel 7 Detailhandel

De Aldi aan het Molenplein heeft de bestemming 'Detailhandel'. Daarbij kan tevens gewoond worden op de verdiepingen in zogenaamde bovenwoningen.

De bebouwing dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd, waarbij het bebouwingspercentage in acht dient te worden genomen. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak.

Hoofdgebouwen hebben een maximale goot- en bouwhoogte van 10 meter, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven. Voor bijbehorende bouwwerken geldt een maximale goothoogte van 3.20 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter.

Via een specifieke gebruiksregel is detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen niet toegestaan. Ook het vestigen van risicovolle inrichtingen is niet toegestaan.

Artikel 8 Gemengd – 1

In de bestemming Gemengd-1 vallen twee bedrijven welke conserverend bestemd zijn, namelijk Fitland en de Profil fietsenhandel. De bebouwing dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd, waarbij het bebouwingspercentage in acht dient te worden genomen. Verdere regels zien op de maatvoeringen van de toegestane bouwwerken.

Ter plaatse van de wro-zone-wijzigingsbevoegdheid welke is opgenomen op de verbeelding, mogen de gronden ten behoeve van het realiseren van recreatief nachtverblijf en een dienstwoning, onder voorwaarden gewijzigd worden.

Artikel 9 Gemengd – 2

De Ketelhaven is bestemd als Gemengd -2. Binnen deze bestemming zijn diverse functies mogelijk, zoals bedrijvigheid met een lage categorie, cultuur en ontspanning, dagrecreatie, dienstverlening, maatschappelijk en sport. De bestaande bedrijven hebben een passende aanduiding op de verbeelding gekregen.

De bebouwing dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd, waarbij het bebouwingspercentage in acht dient te worden genomen. De regels zien op de maatvoeringen van de toegestane bouwwerken.

Tot slot is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het realiseren van verblijfsrecreatie, onder een aantal voorwaarden.

Artikel 10 Gemengd – 3

De bestemming Gemengd – 3 is gelegen over het werkeiland. Middels deze bestemming zijn de bestaande bedrijven conform de huidige situatie bestemd. Daarbij worden middels deze bestemming andere functies mogelijk gemaakt, zoals: dagrecreatie, dienstverlening en maatschappelijk.

De bebouwing dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd, waarbij het bebouwingspercentage in acht dient te worden genomen. De regels zien verder met name op

de maatvoeringen van de toegestane bouwwerken. Tot slot zijn er ook afwijkmogelijkheden opgenomen ten aanzien van maatvoeringen en de uitwisseling van bedrijven binnen de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Artikel 11 Gemengd – Uit te werken

De Westerschans heeft een uit te werken gemengde bestemming gekregen om dat dit plan nog niet helemaal tot in details helder is. Wel zijn de functies en randvoorwaarden bekend. Deze dan middels uitwerkingsregels vastgelegd.

De functies detailhandel, dienstverlening, kantoor, maatschappelijk, wonen en horeca zijn binnen deze bestemming toegestaan. Verder zijn er met name randvoorwaarden opgenomen ten behoeve van omvang van de toegestane functies in het plangebied.

Om te voorkomen dat een omgevingsvergunning wordt verleend voordat een uitwerkingsplan is opgesteld, is een voorlopig bouwverbod opgenomen. Hiermee wordt voorkomen dat eventuele bouwaanvragen die binnenkomen direct aan de uitwerkingsregels worden getoetst en op basis daarvan een omgevingsvergunning wordt verleend. Het bouwverbod is 'verzacht' door de regel dat een omgevingsvergunning kan worden verleend mits een (voor)ontwerp van het uitwerkingsplan ter inzage is gelegd. Dit is een binnenplanse anticipatie: er kan daarmee worden vooruitgelopen op de toekomstige uitwerking in een situatie waarin het moederplan onherroepelijk is geworden.

Artikel 12 Groen

Binnen de bestemming 'Groen' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen worden opgericht. De bouwregels zijn met name gericht op de toegestane maximale hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag niet meer dan 15 m² bedragen. Tot slot is ook het clubhuis en het terrein van de scouting binnen de bestemming 'Groen' opgenomen. Deze functie is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'scouting'. In de bouwregels zijn de maximaal toegestane oppervlakte en de goot- en bouwhoogte gereguleerd.

De bestaande landtong tussen het Havengebied en het Goese Meer wordt getransformeerd tot een natuurlijke groene buffer. Door middel van het opnemen van deze gronden binnen de aanduiding 'Groenvoorziening' wordt het gebruik van deze gronden ten behoeve van wandelpaden en speelweiden et cetera, kortom recreatief medegebruik, uitgesloten.

Artikel 13 Maatschappelijk

Het uitvaartcentrum, de begraafplaats, het hondenasiel en het onderwijsgebouw van het CIOS middels een specifieke aanduiding opgenomen binnen de maatschappelijke bestemming. Binnen deze bestemming mogen gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht. In de regels zijn hoogte-regels opgenomen. Verder is, via een bebouwingspercentage op de verbeelding, de omvang van de bebouwing binnen het bouwvlak geregeld. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, onder voorwaarden, nadere eisen te stellen aan de plaatsing en vormgeving van de gebouwen en andere bouwwerken. Afwijken is mogelijk voor een grotere hoogte van andere bouwwerken.

Artikel 14 Natuur

De bestemming 'Natuur' komt nog niet voor op de verbeelding, maar er kan wel via een wijzigingsbevoegdheid gewijzigd worden naar deze bestemming. Binnen de bestemming 'Natuur' mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht. Burgemeester

en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In het betreffende artikel is expliciet bepaald dat het gebruik van de gronden voor opslag van bagger en specie verboden is. Verder zijn regels opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden om de (te ontwikkelen) natuurwaarden te beschermen.

Artikel 15 Recreatie

De gronden van de volkstuinen en die van de jachthaven zijn bestemd met de bestemming 'Recreatie'. Beide functies hebben een aparte aanduiding op de verbeelding gekregen. Voor de volkstuinen geldt dat alleen 'niet voor bewoning bestemde gebouwen' mogen worden gebouwd. Deze gebouwen mogen niet groter zijn dan 6 m² en niet hoger dan 2,50 meter en dienen minimaal 3,00 meter uit de perceelsgrens te staan.

Voor de jachthaven geldt dat de te bebouwen oppervlakte niet meer dan 25% mag zijn van het aanduidingsvlak 'jachthaven', waarbij het water niet wordt meegerekend. De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. De afstand van de gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3,00 meter.

Artikel 16 Recreatie – Dagrecreatie

Op de gronden die als recreatie - dagrecreatie zijn bestemd mogen binnen het bouwvlak gebouwen worden gebouwd. Opgenomen is dat deze gronden bestemd zijn voor het uitoefenen van recreatieve activiteiten, sportactiviteiten en daarmee samenhangende voorzieningen zoals medische voorzieningen en ondergeschikte detailhandel. Ook zijn kleinschalige evenementen toegestaan. Daarnaast is middels functieaanduidingen geregeld dat er horeca, onderwijs, kinderopvang en verblijfsrecreatie is toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan. Bijbehorende voorzieningen zoals, parkeervoorzieningen, tuinen, terreinen, paden en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming zijn ook toegelaten. Ter plaatse van de aanduiding 'zend- /ontvangstinstallatie' is een zendmast toegestaan van maximaal 35.00 meter hoog. Hoofdgebouwen mogen de op de verbeelding opgenomen hoogte bedragen en anders ten hoogste 6.00 meter. Op deze gronden mogen niet voor bewoning bestemde gebouwen worden gebouwd van een maximale hoogte van 3.50 meter en bouwwerken geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 5.00 meter. Antennes en lichtmasten zijn toegestaan tot een hoogte van respectievelijk 5.00 meter en 8.00 meter. Speeltoestellen mogen worden opgericht tot een maximale hoogte 4.00 meter. Middels een afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om speeltoestellen van grotere hoogte op te richten.

Artikel 17 Sport

Sportcomplex Het Schenge is bestemd als Sport. Binnen deze bestemming kunnen voorzieningen voor op het gebied van sport worden gerealiseerd zoals sportvelden, kleedgebouwen, kantines, tribunes en lichtmasten. Voor de gebouwen en overige bouwwerken zijn (hoogte)maten aangegeven, tevens is een maximaal bebouwingspercentage op de verbeelding vermeld. Voorts is de roeivereniging aan het kanaal voorzien van de sport

Artikel 18 Verkeer

De A. Joachimikade, de Houtkade en een deel van de straten in het Goese Diep van het Havengebied zijn bestemd tot 'Verkeer'. Binnen deze bestemming mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht. De bouwregels zijn met name gericht op de toegestane maximale hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag niet

meer dan 15 m² bedragen. Deze kan bijvoorbeeld worden toegepast om de realisatie van eenabri mogelijk te maken.

Artikel 19 Water

De waterpartijen (kanaal, havens) zijn bestemd tot 'Water'. Middels aanduidingen op de kaart zijn de steigers rondom het Goese Diep opgenomen en zijn hier maatvoeringen aan verbonden. In de regels is de maximale oppervlakte per gebouw en de maximale bouwhoogte bepaald. Het aanleggen van woonboten is aangemerkt als strijdig gebruik.

Artikel 20 Wonen

Binnen de bestemming wonen zijn een aantal specifieke bouwaanduidingen opgenomen. Binnen de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd. Op de gronden die zijn aangewezen met de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gerealiseerd. Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen vrijstaande en twee- aaneengebouwde woningen worden opgericht. Daar waar de aanduiding 'vrijstaand' geldt, zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. De goothoogten en maximale bouwhoogten van deze woningen zijn aangegeven op de verbeelding. Tevens zijn op de gronden bijbehorende bouwwerken met een goothoogte van 3.20 meter hoog en een totale hoogte van 5.00 meter toegestaan, alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde van 2.00 meter hoog. Bouwwerken geen gebouwen zijnde die voor de gevellijn worden gebouwd mogen maximaal 1.00 meter hoog zijn.

Artikel 21 Wonen – 1

De gronden van het Goese Diep vallen binnen de bestemmings 'Wonen-1'. Naast de reeds gerealiseerde woningen, kunnen de braakliggende gronden worden bebouwd met woningen. Binnen de bestemming wonen-1 zijn een aantal specifieke bouwaanduidingen opgenomen. Binnen de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd. Op de gronden die zijn aangewezen met de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gerealiseerd. Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend twee- aaneengebouwde woningen worden opgericht. Daar waar de aanduiding 'vrijstaand' geldt, zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. De goothoogten en maximale bouwhoogten van deze woningen zijn aangegeven op de verbeelding. Tevens zijn op de gronden bijbehorende bouwwerken met een goothoogte van 3.50 meter hoog en een totale hoogte van 6.00 meter toegestaan, alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde van 2.00 meter hoog.

Artikel 22 Wonen – Uit te werken

Een gedeelte van het plangebied is bestemd tot 'Wonen – Uit te werken'. De bestemmingsomschrijving is breed om het totale palet van een woonwijk mogelijk te maken. Voor de gronden met de uit te werken bestemming zullen uitwerkingsplannen worden opgesteld. Hiervoor zijn uitwerkingsregels opgenomen. Tot slot is er een voorlopig bouwverbod opgenomen.

Artikel 23 t/m 25 Waarde – Archeologie - 1 tot en met Waarde - Archeologie - 3

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' tot en met 'Waarde – Archeologie - 4' zijn mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden van de gronden. Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen mogen onder voorwaarden vernieuwd of veranderd worden. Ter bescherming van de archeologische waarden

dient de aanvrager voor het bouwen van een bouwwerk een archeologisch rapport te overleggen indien:

Waarde – Archeologie – 1: de oppervlakte groter is dan 50 m² en dieper is dan 40 cm;

Waarde – Archeologie – 2: de oppervlakte groter is dan 250 m² en dieper is dan 40 cm;

Waarde – Archeologie – 3: de oppervlakte groter is dan 500 m² en dieper is dan 40 cm;

Indien het oprichten van een bouwwerk kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden kunnen burgemeester en wethouders naar aanleiding daarvan voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden die de grond roeren (voorheen genoemd: aanlegvergunningstelsel). Tot slot zijn in deze bestemmingen wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de archeologisch waardevolle gebieden te kunnen wijzigen.

Artikel 26 Waarde – Beschermd stadsgezicht

De bestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' heeft de handhaving en verbetering van de ruimtelijke, cultuurhistorische en architectonische kwaliteit van de binnenstad tot doel. Dit artikel bevat toetsingscriteria die gelden voor de gehele binnenstad.

Artikel 27 Waarde – Natuur en Landschap

De voor Waarde - Natuur en landschap aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud en de versterking van de cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden.

Artikel 28 Waterstaat - Waterstaatsfunctie

Deze bestemming betreft een dubbelbestemming. Dit betekent dat de gronden welke zijn bestemd als 'Waterstaat- Waterkering', behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor de waterkering en de waterbeheersing. Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal bepalingen (artikel 29 t/m 35) die op de bestemmingen als bedoeld in hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Het betreffende volgende bepalingen.

- *Anti-dubbeltelregel*
Het doel van deze bepaling is om te voorkomen dat, wanneer volgens het bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van het bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waarvan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- *Algemene bouwregels*
Bestaande maten (uitgezonderd van de overgangsregels), overschrijding van bouwgrenzen, percentages. Met de regels inzake bestaande maten wordt voorkomen dat (ondergeschikte) afwijkingen onder het overgangsrecht komen te vallen.
- *Algemene gebruiksregels*
In dit artikel zijn (verbods)bepalingen opgenomen over het gebruik van in dit plan begrepen gronden.
- *Algemene aanduidingsregels*
Een gebiedsaanduiding is een aanduiding die verwijst naar een gebied waarvoor bij de toepassing van het bestemmingsplan specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen

moeten worden gemaakt. Het betreft een aanduiding 'geluidzone – industrie' en de wijzigingsbevoegdheid 'Wro-zone wijzigingsgebied'. De geluidzone heeft betrekking op het naastgelegen industrieterrein en heeft als doel het beschermen en instandhouden van de geluidsruimte. Het bouwen van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing is enkel toegestaan indien is gebleken dat de geluidsbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde. Het wijzigingsgebied gebied betreft een bevoegdheid tot het wijzigen van de betreffende locatie ten behoeve van het realiseren van recreatief nachtverblijf en een dienstwoning. Hiervoor zijn enkele voorwaarden opgenomen.

Tevens is een algemene aanduiding 'vrijwaringszone molenbiotoop' opgenomen. Rondom de molen aan de Paardeweg dient rekening te worden gehouden met de molenbeschermingszone. Voor de in deze gebiedsaanduiding gelegen gronden is het bouwen van nieuwe gebouwen aan bepaalde hoogten gebonden in verband met de windvang van deze molen. Burgemeester en wethouders kunnen afwijking verlenen om hogere bebouwing toe te staan mits de belangen van de molen niet onevenredig worden aangetast.

- *Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel zijn een aantal algemene afwijkingen opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het overschrijden van bebouwingsgrenzen, geringe afwijkingen van het bestemmingsplan en een ontheffing voor het oprichten van antennes en masten.

- *Algemene wijzigingsregels*

De algemene wijzigingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders zijn in dit artikel opgenomen om nutsgebouwtjes te kunnen bouwen, voor het overschrijden van bebouwingsgrenzen en om geringe afwijkingen te kunnen laten plaatsvinden.

- *Algemene procedureregels*

Dit artikel bevat de procedureregels welke gelden bij de voorbereiding van een besluit tot het afwijken.

5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels

Artikel 36 Overgangsregels

De overgangsregels hebben tot doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken die gebouwd zijn of kunnen worden gebouwd en die afwijken van de bebouwingsbepalingen van het plan. Tevens is bepaald dat het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan (rechtens) afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming, kan worden voortgezet.

Deze regels zijn opgenomen in het Bro en zijn op voorgeschreven wijze overgenomen.

Artikel 37 Slotregel

Dit artikel ten slotte geeft aan de naam waaronder de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald als het bestemmingsplan 'Goese Schans e.o'.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van de wet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is onder meer het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Tussen de initiatiefnemers en de gemeente is een exploitatieovereenkomst (anterieure overeenkomst) gesloten.

Conform artikel 3.1.6, sub f van het Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkeling wordt uit eigen middelen betaald. Daarnaast zal ter financiering van het project subsidie worden aangevraagd. Er is gebleken dat het plan economisch uitvoerbaar is.

7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

7.1 Maatschappelijke toetsing

De gemeente Goes betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee gedurende zes weken in het stadskantoor ter inzage gelegen en is gepubliceerd op de gemeentelijke website en ruimtelijkeplannen.nl, zodat het plan digitaal raadpleegbaar was. Naar aanleiding van de binnengekomen reacties is er een inspraak- en vooroverlegrapport opgesteld welke is opgenomen in bijlage 9 van het bijlagenboek.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met in achtneming van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) gedurende zes weken, vanaf 30 december 2015, bij de balie van het Stadskantoor ter inzage gelegen en is tegelijkertijd beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl en op www.goes.nl/bestemmingsplannen. Gedurende deze termijn is de mogelijkheid geboden dat een ieder zowel een mondelinge als schriftelijke zienswijze naar voren kon brengen. Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen is er een zienswijzenrapport opgesteld als losse bijlage is toegevoegd aan het bestemmingsplan.

7.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met de wettelijk verplichte organisaties. Het plan is toegestuurd aan de volgende instanties:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen.

Een reactie op deze vooroverlegreacties is opgenomen in het inspraak- en vooroverlegrapport welke is opgenomen in bijlage 9 van het bijlageboek.

7.3 Handhaving

7.3.1 Inleiding

De gemeenteraad heeft tot taak bestemmingsplannen vast te stellen voor het grondgebied van de gemeente. In elk bestemmingsplan wordt het door de gemeente gewenste ruimtelijke beleid voor een bepaald gebied vertaald. Een nieuw bestemmingsplan legt de bestaande ruimtelijke kaders vast en bepaalt de grenzen waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. Het biedt de gemeente een actueel beleidsmatig en juridisch toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven in een specifiek gebied. Om de kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde leefomgeving te behouden en te verbeteren, is het noodzakelijk dat na het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan ook zorggedragen wordt voor de handhaving daarvan. Het uitblijven van handhavend optreden tegen de overtreding van regels die in een bestemmingsplan worden gesteld aan de bebouwing en inrichting van gronden, leidt tot rechtsongelijkheid en vermindert het vertrouwen van de burger in het gemeentebestuur.

7.3.2 Handhaving bestemmingsplannen

Onder handhaving wordt verstaan het nemen van maatregelen om de naleving van wettelijke voorschriften te bevorderen. Handhaving betreft dus niet alleen het daadwerkelijk repressief optreden tegen overtreders met behulp van sanctiemiddelen. Daaraan voorafgaand is het gewenst dat er heldere en hanteerbare regels zijn, het verschaffen van inzicht in die regels - zodat een ieder het vanzelfsprekend acht zich aan de gestelde norm te houden - en het houden van toezicht op de naleving ervan. Een eerste vereiste voor een goede handhaving is derhalve een bestemmingsplan met handhaafbare regels. Dat wil zeggen regels die zodanig zijn opgesteld dat deze in de toetsingspraktijk goed hanteerbaar zijn. Voorlichting en preventief optreden vormen de basis voor een effectief handhavingsbeleid. Een goede informatievoorziening draagt bij aan een verbetering van de naleving van bestemmingsplannen. Hoewel sanctionering in de meest optimale situatie niet nodig zou moeten zijn, zullen zich in de praktijk altijd gevallen voordoen waarin achteraf opgetreden moet worden tegen illegale situaties. In veel gevallen besluit het college van burgemeester en wethouders een overtreding gedwongen te laten beëindigen en daartoe zo nodig wettelijke dwangmiddelen te gebruiken, zoals het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een last onder dwangsom.

7.3.3 Handhavingsbeleid

De doelstelling van handhaving is het bereiken van goede naleving van wettelijke regels. Handhaving is een beginselplicht, welke door middel van het voeren van een transparant beleid ingezet moet worden als instrument voor de naleving van de regels, om hiermee een leefbare en veilige woonomgeving te garanderen voor de inwoners van de gemeente. Het bureau Toezicht en Handhaving van de afdeling Vergunningen en Handhaving is, namens het college, belast met het toezicht op de naleving van onder meer de ruimtelijke regelgeving. Deze taak wordt zo veel mogelijk consistent en stelselmatig uitgevoerd, zodat aan de beginselen van behoorlijk bestuur zoals rechtszekerheid, rechtsgelijkheid en zorgvuldigheid kan worden voldaan. Daarvoor is het nodig handhavingsbeleid vast te stellen. Het handhavingsbeleid is, zoals vele andersoortige beleidsvelden, altijd in beweging. Met behulp van monitoring wordt periodiek geëvalueerd en wordt zonodig het beleid bijgesteld. Het Goese handhavingsbeleid kent een planning & control-cyclus van 4 jaar, waarbij jaarlijks een handhavingsuitvoeringsprogramma wordt vastgesteld. In juni van 2008 heeft het gemeentebestuur van Goes het meest recente handhavingsbeleid, de nota integraal handhavingsbeleid 2008-2012, vastgesteld. De beginselen van deze nota zijn nader uitgewerkt in de Uitvoeringsnota handhaving 2008-2012. Het vastgestelde handhavingsbeleid is erop gericht om zo veel mogelijk integraal te handhaven.

7.3.4 Opleggen sancties

Wanneer een overtreding niet vrijwillig wordt beëindigd, wordt doorgaans gekozen voor het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een last onder dwangsom om een overtreder te dwingen een illegale situatie te beëindigen. Deze bestuursrechtelijke handhavingsmiddelen hebben een reparatoir karakter en zijn met vele juridische waarborgen omkleed.