

Ruimtelijke Onderbouwing

Bouw 8 woningen J. Lunsiaan te Goes

Augustus 2014

Ruimtelijke onderbouwing behorende bij de bouw van 8 woningen aan de J. Lunsiaan te Goes.

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Opzet	3
2. Beleidskaders	4
2.1. Rijksbeleid	4
2.2. Provinciaal beleid	4
2.3. (Boven)gemeentelijk beleid	7
2.4. Toetsing beleidskaders	9
3. Beschrijving bestaande situatie	11
4. Beschrijving nieuwe situatie	13
5. Milieu en duurzaamheid	15
5.1. Milieuhinder	15
5.2. Bodem	15
5.3. Water	17
5.4. Archeologie	17
5.5. Flora en fauna	19
5.6. Externe veiligheid	19
5.7. Luchtkwaliteit	21
5.8. Geluidhinder	22
5.8. Toetsing	23
5.9. Conclusie	29
6. Economische uitvoerbaarheid	24
7. Maatschappelijke toetsing	25
Bijlagen:	
1. archeologisch onderzoek	
2. bodemonderzoek	

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 22 oktober 2009 is het bestemmingsplan "Holtkampschool" vastgesteld om het mogelijk te maken dat op de kavel van de voormalige Holtkampschool en een kavel aan de Marshallstraat 2 blokken met woningen gebouwd zouden kunnen worden. Toenmalige plannen daarvoor zijn echter nooit uitgevoerd. Er is nu door "Heerenhuys Zeeland" een plan ingediend om op één van deze blokken een rij van 8 woningen te bouwen.

De gronden waarop het plan gerealiseerd gaat worden zijn nu gelegen binnen het bestemmingsplan "Goese Polder", dat is vastgesteld op 13 juni 2013. Het bestemmingsplan "Holtkampschool" is hierin opgenomen. De gronden hebben de bestemmingen "Wonen", met de aanduiding "patiowoning". De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte bedraagt 6 resp. 8 meter.

Het beoogde plan is in strijd met het bestemmingsplan omdat de geplande woningen rijenwoningen betreffen en geen patiowoningen. Tevens is de bouwhoogte 10 meter, waarmee de woningen 2 meter hoger zijn dan is toegestaan. De goothoogte voldoet aan de maat uit het bestemmingsplan.

Om de nieuwbouw mogelijk te maken wordt, met toepassing van artikel 2.12 en paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afgeweken van het genoemde bestemmingsplan. In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom deze afwijking naar de mening van de gemeente Goes aanvaardbaar is.

1.2 Opzet

De onderhavige ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De hoofdstukken 3 en 4 stellen respectievelijk de bestaande en de nieuwe situatie aan de orde. De sectorale aspecten worden behandeld in hoofdstuk 5. Op de economische uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 6 ingegaan en tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke toetsing van de beoogde ontwikkeling behandeld.

2 BELEIDSKADERS

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie legt meer taken en verantwoordelijkheden op het gebied van ruimtelijke ordening bij de provincies en de regio's. In de visie geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk beleid op rijksniveau en worden belangrijke accenten geplaatst op het brede gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het betekent voor de ruimtelijke ordening in brede zin een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden en actualisatie van het Nationaal Ruimtelijk Beleid. Voor een goede milieukwaliteit moet de kwaliteit van bodem, water en lucht minimaal voldoen aan de (internationaal) geldende norm(en). De gezondheid van burgers moet beschermd worden tegen negatieve milieueffecten zoals geluidsoverlast. Een gelijk minimumniveau voor het hele land dient gewaarborgd te zijn. Lokale maatregelen zijn nodig om gezondheidswinst te behalen en om tijdig aan de wettelijke normen te voldoen, zodat de kwaliteit van de leefomgeving kan worden verbeterd voor het welzijn van bewoners en werknemers. Het Rijk streeft er naar de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren door aanpak aan de bron.

Algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte)

In deze AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Hierbij moet gedacht worden aan onderwerpen zoals rijksinfrastructuur, Mainport Rotterdam, de Waddenzee, defensie en het kustfundament. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van deze nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen, al dan niet via een provinciale verordening. Deze belangen maken deel uit van het geldende nationale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Voor de in het Besluit genoemde onderwerpen moeten op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) alle bestemmingsplannen binnen een jaar aan de bepalingen uit de AMvB voldoen.

Nota Belvédère

De Nota Belvédère heeft als doel de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte, ofwel het verleden als inspiratiebron voor de toekomst. Het is geen wet of regelgeving, maar wel een bron van inspiratie voor provinciaal en lokaal beleid, voor concrete ontwerpopgaven en ruimtelijke plannen. Ingevolge deze nota is een gedeelte van Zuid-Beveland aangewezen als Belvédère-gebied. Goes valt binnen dit gebied en is in de nota Belvédère aangewezen als cultuurhistorische belangrijke stad. Overigens zijn alle steden met een beschermd stadsgezicht vrijwel automatisch hierin opgenomen.

De doelstellingen die genoemd worden in deze Nota Belvédère zijn onder andere:

- het erkennen en herkenbaar houden van de cultuurhistorische identiteit van zowel het stedelijke als het landelijke gebied, als kwaliteit en uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen;
- het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten van de cultuurhistorische meest waardevolle gebieden van Nederland, de zogenaamde Belvédèregebieden.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 is het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 vastgesteld. In dit nieuwe Omgevingsplan worden de volgende hoofdlijnen van beleid aangegeven:

1. sterke economie;
2. goed woon- en werkklimaat;
3. water en landelijk gebied met kwaliteit.

Ad 1. Sterke economie.

De Zeeuwse economie heeft een bijzondere opbouw die aansluit bij de ligging in de delta. De havens, industrie en logistiek in het Sloegebied en de Kanaalzone benutten de ligging aan zee en de achterlandverbindingen via spoor, buisleiding, weg en water. De zee en de Deltawateren zijn ook het terrein van de schelpdiersector en visserij. De sector recreatie en toerisme is voornamelijk gericht op stranden, duinen en deltawateren. Landinwaarts liggen grote landbouwgebieden en bedrijventerreinen. Het bevorderen van een gezonde regionale economie is een van de kerntaken van de provincie. De provincie Zeeland neemt daarbij haar positie van middenbestuur in en vervult de rol van beleidsbepaler, scheidsrechter, investeerder en belangenbehartiger. In de Economische Agenda wordt een keuze voor de topsectoren in Zeeland gemaakt en verder uitgewerkt. Het Rijk zet in op topsectoren en clusters van nationaal belang. De gemeenten richten zich op de lokale economie. De provincie is samen met de gemeente verantwoordelijk voor het realiseren van Europese en nationale milieudoelstellingen.

De provincie Zeeland ziet als kwaliteitsbewaker toe op grote en risicovolle bedrijvigheid. De gemeenten richten zich op lichtere milieucategorieën. In het landelijk gebied en langs de hoofdwegen zorgt de provincie voor het tegengaan van milieuhinder en veiligheidsrisico's.

Onder deze hoofdlijn vallen haventerreinen en industrie, bedrijventerreinen, nieuwe economische dragers in het buitengebied, energie, transportleidingen, recreatie, voorzieningen en landbouw.

Prioriteiten

1. beter benutten van havengebieden en bedrijventerreinen;
2. verdere ontwikkeling van de biobased economy;
3. vernieuwing in de recreatie, visserij, schelp- en schaaldiersector en de landbouw.

Ad 2. Goed woon- en leefklimaat.

Zeeland heeft veel kwaliteit te bieden op het gebied van wonen en werken en scoort landelijk gezien positief qua leefomgeving. Wel zijn er lokaal aanzienlijke verschillen. Voor een goed woon- en werkklimaat zijn veel verschillende factoren van belang. Het gaat om de woningen en bedrijfspanden zelf, de directe omgeving en de toegang tot hoofdwegen en voorzieningen. Voor een gezonde regionale economische ontwikkeling is een goede woon- en werkomgeving noodzakelijk. Een goed functionerende woningmarkt met voldoende aanbod aan toekomstbestendige woningen is daarvoor een eerste voorwaarde. Dit is van direct belang voor de bouw-, detailhandels- en financiële sector, maar ook voor goede huisvesting van alle werknemers in andere sectoren. Vanwege de grote economische belangen investeert de Provincie mee in de toekomstbestendige huisvesting en bewaakt de omvang en kwaliteit van regionale woningbouw en herstructurering. De woonomgeving is minstens zo belangrijk voor de aantrekkelijkheid van Zeeland als de kwaliteit van woningen.

De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de lokale woonomgeving. De provincie is voor Zeeland als geheel beleidsbepaler en kwaliteitsbewaker door te zorgen voor een goede ruimtelijke ordening, bereikbaarheid van voorzieningen en een goede milieukwaliteit. Bij milieukwaliteit gaat het vooral om bewaken van een optimale scheiding van woningen en bedrijven die geluid produceren, veiligheidsrisico's geven of verontreinigingen uitstoten. Om in Zeeland te kunnen wonen, werken en recreëren moet het land beschermd zijn tegen overstromingen. Het Rijk stelt de veiligheidsnormen voor de primaire waterkeringen langs de Noordzee en de Deltawateren. De provincie stelt de kaders voor de regionale waterkeringen en houdt toezicht op alle waterkeringen. Het beheer en het treffen van noodzakelijke maatregelen zijn taken van het Waterschap Scheldestromen en Rijkswaterstaat.

Onder deze hoofdlijn vallen woningbouw en herstructurering, gezonde leefomgeving, geluid, geur, luchtkwaliteit, licht en duisternis, externe veiligheid, afvalstoffen, hoogwaterveiligheid en medegebruik waterkeringen.

Prioriteiten

1. een toekomstbestendige woningmarkt;
2. een gezonde leefomgeving.

Ad 3. Water en landelijk gebied met kwaliteit.

Zeeland bestaat voor een groot deel uit water en landelijk gebied. De deltawateren zijn nationaal en internationaal bijzonder gewaardeerde gebieden vanwege de recreatiemogelijkheden, schelpdiervisserij en natuurwaarden. Op het land komen de verschillen tussen de voormalige eilanden duidelijk naar voren, met zichtbare sporen van de 80-jarige oorlog, de inundatie van Walcheren in 1944 en de Watersnoodramp van 1953. Restanten van dijkdoorbraken, getijdengeulen en kreken zijn nu waardevolle natuurgebieden. De provincie bewaakt de kwaliteit van natuur en ontwikkelt natuurgebieden. Beheer van de natuurgebieden wordt door de provincie gefinancierd en uitbesteed aan terreinbeheerders.

Een goede kwaliteit en kwantiteit van oppervlaktewater en grondwater is voor alle inwoners en toeristen en daarnaast ook voor de landbouw en de natuur van groot belang. Schoon water ontstaat niet vanzelf. De provincie heeft de taak om dit te bewaken en toe te zien op correcte uitvoering van het waterbeheer door het waterschap. In de Deltawateren komen opgaven vanuit het Rijk en provinciale taken op gebied van economie, natuur en water bij elkaar. De opgaven voor de korte termijn staan in het Uitvoeringsprogramma Zuidwestelijke Delta. Opgaven voor de lange termijn maken deel uit van het deelprogramma Zuidwestelijke Delta van het Nationale Deltaprogramma. De provincie heeft daarbij de regie in het afstemmen van gebruik en treedt op als belangenbehartiger vanuit de regio richting Rijk en EU.

De bodem en de diepe ondergrond worden voor veel doelen gebruikt. De provincie bewaakt de bodemkwaliteit en investeert in sanering. De provincie behartigt, vanuit de kerntaken op gebied van economie, natuur, milieu en ruimte, regionale belangen bij initiatieven voor ondergrondse opslag van stoffen en winning van delfstoffen.

Onder deze hoofdlijn vallen oppervlakte- en grondwater, natuurgebieden, landschap en erfgoed, bodemgebruik, archeologie en aardkunde en luchtvaart.

Prioriteiten

1. Europese Kaderrichtlijn water;
2. integrale aanpak Deltawateren;
3. afronden natuurontwikkeling.

Daarnaast is een uitvoeringsagenda in het Omgevingsplan opgenomen waarin de provinciale beleidsdoelen, acties, prestaties en instrumenten bij elkaar komen.

Verordening Ruimte Provincie Zeeland

Tegelijk met het nieuwe Omgevingsplan is de Verordening Ruimte Provincie Zeeland vastgesteld. De hoofddoelstellingen van het Omgevingsplan zijn door de provincie Zeeland juridisch vormgegeven in deze Verordening. De verordening benoemt mogelijkheden en beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen van provinciaal belang. Gemeenten moeten deze regels in acht nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Bevolkingsgroei

Met betrekking tot voorliggend plan wordt ingegaan op wonen en de woonomgeving. Het bieden van voldoende ruimte voor wonen vormt het uitgangspunt van het provinciale woonbeleid. Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarbij centraal.

Het plangebied is in het omgevingsplan aangeduid als een woonkern in de regio de Bevelanden. Voor de regio de Bevelanden dient 70% van de woningproductie in de

stedelijke ontwikkelingszone Goes plaats te vinden. Het plangebied is binnen deze stedelijke ontwikkelingszone gelegen. Binnen deze hoogdynamische omgeving is te verwachten dat meer ruimte aan ontwikkeling wordt geboden dan buiten het stedelijk bundelingsgebied.

Om voldoende aandacht voor het bestaand bebouwd gebied te genereren, hebben gemeenten de taakstelling om in hun gemeentelijke woningbouwplanningen 50% van de woningbouwproductie binnen de grens van het bestaand bebouwd gebied te realiseren (inbreiding). Het gaat hierbij om de bruto woningbouwproductie (het totale aantal gebouwde woningen zonder aftrek van de gesloopte woningen). Deze doelstelling wordt getoetst op gemeentelijke schaal. Het onderscheid tussen inbreiding en uitbreiding wordt bepaald aan de hand van de vastgestelde grenzen bestaand bebouwd gebied.

2.3 (Boven) gemeentelijk beleid

Regiovisie De Bevelanden

De gemeenten Borsele, Goes, Kapelle, Noord-Beveland en Reimerswaal hebben het Bestuurlijk Platform de Bevelanden in het leven geroepen, omdat zij geografisch gezien en vanwege functionele verbanden als regio herkenbaar zijn. In de Regiovisie is een visie geformuleerd met betrekking tot de thema's wonen, werken en recreëren met als doel:

1. beleid voor de regio;
2. kader voor gebiedsgerichte samenwerking;
3. onderhandelingsinstrument.

Met betrekking tot wonen zijn de volgende beleidsuitspraken gedaan:

1. voldoende keuze bieden in aanbod woningbouwlocaties;
2. opvangen van de woonvraag eerst zo veel mogelijk binnenstedelijk (door herstructurering, transformatie of inbreiding) dan pas op uitleglocaties;
3. benutten c.q. versterken van de ruimtelijke diversiteit teneinde het gewenste 'keuzepakket aan wonen' te vergroten. In dit kader wordt in de regio onderscheid gemaakt tussen zogenaamde ontwikkelingszones (gebieden waar gebouwd mag worden voor de eigen woningbehoefte en voor mensen van buiten de regio) en balansgebieden (gebieden met een terughoudend woningbouwbeleid). Eén van de ontwikkelingszones betreft de stedelijke ontwikkelingszone Goes;
4. ruimte voor dynamiek (extra woonmilieus) in de onderscheiden ontwikkelingszones onder voorwaarde dat de ruimtelijk-functionele samenhang en de eigen identiteit van de verschillende ontwikkelingszones wordt bevorderd;
5. mogelijkheden houden voor nieuw woningaanbod in de onderscheiden balansgebieden onder voorwaarde dat het evenwicht (de balans) in de kern en de directe omgeving niet wordt verstoord.

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 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 deze 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 stationomgeving.

Voor woningbouw bieden de op dit moment al daartoe geoormerkte locaties waarschijnlijk voldoende ruimte. Wel is er uitbreidingsruimte nodig voor werken, zorg en vrije tijd. Als nieuwe locatie voor een bedrijventerrein zet Goes in op de zuidwestrand (Poel V). De zuidoostrand nabij het ziekenhuis wordt gezien als locatie voor nieuwe zorgfuncties. De noordwest- en noordoostrand en het gebied bij het Poelbos zijn geschikt voor stadsrecreatie, groen en vrijetijdsfuncties. Voor toeristen wordt de recreatieve potentie van de randen aan het Veerse Meer en de Oosterschelde verder uitgebouwd.

Van kwantiteit naar kwaliteit

Voor de gemeente zal de nadruk steeds meer komen te liggen op het sturen op kwaliteit en inhoud bij ruimtelijke processen. Waar voorheen de nadruk lag op het creëren van ruimte voor nieuw programma en de kwaliteitseisen die daarop volgden zal in de toekomst een juiste ruimtelijke inpassing en een programma dat voldoet aan de (huidige) vraag nog sterker een vestigingsvoorwaarde zijn. Burgers, bedrijven en dienstverleners zijn op zoek naar een omgeving met zoveel mogelijk aantrekkelijke functies en factoren zoals goede bereikbaarheid, goed onderwijs, winkelaanbod, arbeidspotentieel, recreatiemogelijkheden en cultuuraanbod. De bestaande functies en voorzieningen vormen het fundament voor de toekomst en op basis daarvan ziet Goes die toekomst met vertrouwen tegemoet. Het levendige en aantrekkelijke historische centrum is één van de kwaliteiten die Goes koestert. Sport, welzijn en cultuur proberen zo goed mogelijk in te spelen op de verwachte (demografische) ontwikkelingen en de kwaliteit van de voorzieningen zo hoog mogelijk te houden, bijvoorbeeld door slimme combinaties van functies en met multifunctionele gebouwen. Binnen woonservicegebieden die de hele gemeente bestrijken en die ieder een eigen serviceniveau kennen, wordt een samenhangend pakket aan diensten en voorzieningen geboden. Goes hecht belang aan energie-efficiënte en duurzame energie-opwekking bij zowel nieuwe ontwikkelingen, als ook bij vernieuwing van het bestaand stedelijk gebied.

Woningbouwplanning 2010-2019

De woningbouwplanning is voor de gemeente een instrument om bewust om te kunnen gaan met het bouwen en aanpassen van woningen. Hiervoor gelden twee redenen, een kwantitatieve en een kwalitatieve noodzaak. Kwantitatief dient de woningvoorraad in evenwicht te zijn. Kwalitatief moet er voor gezorgd worden dat zoveel mogelijk tegemoet wordt gekomen aan de vraag van de woonconsument. In de woningbouwplanning 2010-2019 is hier zoveel mogelijk rekening mee gehouden.

Woonvisie Goes

De woonvisie gaat uit van de eigen kracht van Goes. Via het versterken van de kwaliteiten van bestaande wijken en dorpen en het vergroten van de diversiteit en de kwaliteit van de woningvoorraad wil Goes de gemeente de komende jaren aantrekkelijk houden voor een breed publiek. Verder streeft de gemeente Goes er

naar woningen zoveel mogelijk duurzaam, gezond, (sociaal) veilig, levensloopbestendig en flexibel te bouwen. Dit streven stelt ook eisen aan de woonomgeving.

Levensloopbestendige woningen zijn woningen die vanwege de externe en interne toegankelijkheid in principe geschikt zijn voor bewoning in alle levensfasen. Deze woning is ook goed te bewonen door ouderen en mensen met een handicap en bovendien voldoet de woning aan aanvullende eisen.

Teneinde een hoge mate van duurzaamheid en woningkwaliteit te behalen die objectief meetbaar is en die de bouwers een zekere mate van keuzevrijheid biedt, is door de gemeente het programma GPR-Gebouw (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) verplicht gesteld voor projectmatig nieuw te bouwen woningen. In het GPR-Gebouw moeten thema's worden ingevuld waarmee het duurzaamheidsniveau en de kwaliteit van de woningen binnen een project inzichtelijk worden gemaakt. Voor woningbouwprojecten is het streven er op gericht om een score te halen voor alle woningen van minimaal 7.0 per thema in GPR-Gebouw. Dit is echter niet verplicht.

Groenstructuurplan

In het groenstructuurplan wordt gestreefd naar het waarborgen en verhogen van de kwaliteit van het woon-, werk- en leefmilieu in de gemeente Goes door het versterken van de groenstructuur. Het plan vormt een lange termijn visie op de gewenste ontwikkelingen van het groen. Voor de stad Goes geldt dat de bestaande identiteit en kwaliteit in belangrijke mate worden bepaald door de ruimtelijke en historische structuur van o.a. de Veste, die voor het overgrote deel nog het historische deel van de stad begrenst. Het stadspark de Veste omvat de singels en aangrenzende gronden en het havenkanaal van Goes naar Sas. De Veste is van groot belang voor de identiteit van de stad. In het stadspark zijn onder andere de volgende functies aanwezig: wandelpark, waterberging, horeca, kade, jachthaven en kanaal. Door diverse ontwikkelingen dreigt de identiteit van het originele ontwerp steeds meer te verdwijnen. Het beleid is gericht op het waar mogelijk herstellen van het oude karakteristieke wandelpark en het op een eigentijdse wijze inpassen van nieuwe ontwikkelingen. De begrenzing van dit stadspark is ruim genomen. Ook de bebouwing op de bolwerken vormt een onderdeel van het stadspark. Vanuit het integrale karakter van het bolwerk is het wenselijk dat er beperkingen worden opgelegd aan de mogelijke ontwikkelingen van de bebouwing in de tuinen en parken. Het karakter van de bebouwing is al beschermd door middel van de aanwijzing als beschermd stadsgezicht.

Welstandsnota

Het welstandsbeleid van de gemeente Goes is verwoord in de "Welstandsnota Goes". Het belangrijkste doel van het welstandsbeleid is het vormen van een toetsingskader voor welstand, waarmee de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten behouden en versterkt kunnen worden. Hiervoor is een aantal beoordelingskaders opgesteld, waaronder gebiedsgerichte beoordelingskaders. Deze dienen altijd in samenhang met de gehele gebiedsomschrijving van het desbetreffende deelgebied waarop de bouwaanvraag van toepassing is te worden gehanteerd. Het plangebied wordt in de welstandsnota aangeduid als "Na-oorlogse woningbouw".

2.4 Toetsing beleidskaders

De woonfunctie dient geconcentreerd/gebundeld te worden in stedelijke gebieden, waarbij herstructurering/inbreiding prioriteit heeft boven uitbreiding van het bebouwd gebied. Het plangebied betreft een inbreidingslocatie in de stad Goes, die onderdeel uitmaakt van de stedelijke ontwikkelingszone Goes. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het bundelingsprincipe om woningen te concentreren in Goes, Heinkenszand, 's Gravenpolder en Kapelle-Biezeling. De ruimte die in het

bestaande stedelijke gebied aanwezig is wordt door deze verdichting optimaal benut. In de gemeentelijke woningbouwplanning is rekening gehouden met de voorgestane woningen. Het plan is ruimtelijk en functioneel afgestemd op de stedelijke omgeving. Met betrekking tot bouwhoogte van het onderliggende plan is rekening gehouden met de bouwhoogtes van de omliggende bebouwing. Rondom het plangebied is al grotendeels sprake van een woonfunctie. Op basis van bovenstaande wordt de beoogde ontwikkeling passend geacht binnen het beleidskader.

3 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

De locatie is gelegen aan de Joseph Lunsiaan in de wijk Goese Polder. Deze wijk dateert uit de jaren zestig en zeventig. Het deel van de Goese Polder waar de locatie ligt wordt gekenmerkt door kleinschaligheid in de vorm van erven en hofjes die worden ontsloten door een vrij liggende hoofdinfrastructuur. De erven en hofjes zijn onderling verbonden door een relatief fijnmazig netwerk van langzaamverkeersroutes. De hofjes en erven hebben een introvert karakter waarmee de stedenbouwkundige hoofdruimtes zoals hoofdwegen en groengebieden in veel gevallen worden begrensd door achterkanten van woningblokken.

Op de locatie stond voorheen het gebouw van de Holtkampschool. Dit was een introvert gebouw van één bouwlaag. Aan de achterzijde grenst de locatie aan het groengebied tussen de Joseph Lunsiaan, De Marshallstraat en De Spinne. Aan deze zijde lag ook het schoolplein dat zonder duidelijke begrenzing in het groengebied overging.



De school is inmiddels gesloopt. De groenzone wordt nu aan drie zijden begrensd door achterzijden van de bestaande woningen. Vrijwel alle woningen zijn rijenwoningen van twee verdiepingen met een zadeldak evenwijdig aan de straat.

Door middel van beplantingen zijn de erfafscheidingen en achterpaden grotendeels aan het zicht onttrokken. Aan de westzijde grenst de groenzone aan het centrumgebied De Spinne, waar via de appartementen en de parkeerplaats een directe visuele relatie met het groen aanwezig is.

In het bestemmingsplan Holtkampschool (2009) is de locatie aan de Joseph Lunsiaan bestemd voor acht patiowoningen met een volledig woonprogramma op de begane grond. Het bouwvolume van deze woningen wordt hierbij gevormd door een hoofdmassa van één bouwlaag met een opbouw van circa 8m² in het midden van de woning. Aan de parkzijde grenzen de woningen direct aan het groen met een visuele relatie met het park. De toegankelijkheid van de woningen wordt uitsluitend geregeld vanaf de straat. Aan de voorzijde van de woningen is een parkeerplaats op eigen terrein voorzien en direct ten oosten van de locatie een parkeervoorziening voor bezoekers.

4 BESCHRIJVING NIEUWE SITUATIE

Het plan met de (smalle) patiowoningen op deze locatie is niet opgepakt door de markt. Daarom heeft er een nieuwe marktconsultatie plaatsgevonden met grondgebonden rijenwoningen van twee verdiepingen met kap. Dit type woningen sluit goed aan op de omgeving.



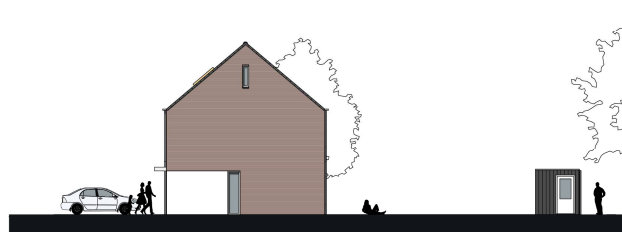
De woningen worden binnen het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan gebouwd. Hierbij dient de aanduiding (patiowoning) gewijzigd te worden (in aaneengebouwd). Daarnaast zal de totale hoogte verhoogd moeten worden van max. 8 meter naar max. 10 meter. Deze twee wijzigingen hebben geen invloed op het aantal woningen en hebben slechts een geringe impact op de omgeving. Mede gezien het feit dat de woningen qua massa overeenkomen met de reeds bestaande woningen in de straat is de stedenbouwkundige inpassing ruimtelijk aanvaardbaar.

De voorkant van de woningen is gericht op de Joseph Lunsiaan en de achtertuinen grenzen aan het groengebied. Aan de achterzijde zal een openbaar pad een duidelijke grens tussen openbaar en privé vormen.





roorgevel (Joseph Lunslaan - noord)



rechter zijgevel (oost)

5 MILIEU EN DUURZAAMHEID

5.1 Milieuhinder

De brochure "Bedrijven en milieuzonering 2009" bevat voor verschillende activiteiten een milieuzonering. Deze milieuzonering is gebaseerd op richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, geluid, stof en gevaar. Deze afstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de gevels van (geprojecteerde) woningen.

Het onderhavige plan behelst nieuwbouw van woningen. De brochure wordt hier omgekeerd gebruikt om te bepalen of de woningen op voldoende afstand van bestaande bedrijven in de omgeving zijn gelegen.

Bedrijven in de omgeving

In de nabije omgeving van de ontwikkeling zijn verschillende inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer gesitueerd. Het gaat hier om een supermarkt (Lidl), detailhandel (Kruidvat, Bloem en zo), een bakkerij (Bakker Boer), een basisschool (Brede school) en een wijkgebouw (Spinne).

Hieronder is weergegeven welke richtafstand de brochure geeft ten opzichte van de nieuwe woningen.

Object	Richtafstand brochure (m)	Werkelijke afstand (m)
Supermarkt	10	135
Detailhandel (kruidvat)	10	110
Bloemenwinkel	10	130
Bakkerij (Boer)	10	135
Basisschool (brede school)	30	95
Buurthuis (Spinne)	30	145

Aan alle richtafstanden wordt ruimschoots voldaan. De omliggende bedrijvigheid zal niet worden belemmerd door de nieuwbouw van de woningen. Andersom zullen de woningen geen hinder ondervinden van de omliggende bedrijvigheid.

Stankzone:

In de omgeving zijn geen veehouderijen of andere agrarische bedrijven gevestigd.

Spuitzone:

Op de kavels grenzend aan de locatie bevinden zich geen boomgaarden.

Conclusie.

Het aspect milieu vormt geen belemmering voor de bouw van de geplande woningen.

5.2 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 en Bkk. In de Nota en de bijbehorende bodemkwaliteitskaart zijn zowel het generiek als het gebiedsspecifiek beleidskader uitgewerkt.

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 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.

De bodemfunctieklassen zijn in de vastgestelde bodemfunctiekaart 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 functieklassse (dubbele toetsing).

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.

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 (zie ook de bijlagen 5 en 7 uit de Nota Bodembeheer). Voor grond met bestrijdingsmiddelen gelden specifiekere eisen.

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

Indien de 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.

Bodemtoets bouwen

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. De onderzoeksopzet dient qua omvang en diepte afgestemd te worden op de bouwplannen. Aangetoond moet worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie.

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.

Bodemverontreinigingen

In het verleden zijn er verspreid in de naaste omgeving bodemonderzoeken uitgevoerd. Incidenteel bestaat de kans op mogelijke al of niet bekende (rest-) verontreinigingen. Bij activiteiten in de bodem dient hiermee rekening gehouden te worden.

Onderzoek en resultaten

Op de locatie zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- "Verkennd bodemonderzoek Joseph Lunsiaan en Marshallstraat te Goes", van Anteagroup, proj.nr. 260930-43, d.d. 22-07-2014;
- "Verkennd bodemonderzoek Joseph Lunsiaan/Marshallstraat te Goes", van SMA, proj.nr. 2390047, d.d. 17-04-2009.

Zintuiglijk zijn daarbij plaatselijk in de bovengrond sporen puin en matige puinbismengingen aangetroffen. Analytisch is in een mengmonster van de bovengrond een zeer lichte verontreiniging met PCB's gemeten. Momenteel zijn er geen onaanvaardbare humane risico's.

Uit de indicatieve partijbeoordeling en toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit, blijkt dat zowel de onder- als ondergrond als "Altijd toepasbaar" beschouwd kan worden en dus multifunctioneel toepasbaar is.

In het grondwater is een zeer licht verhoogde concentratie aan Naftaleen gemeten. Deze vormt geen risico voor mens en milieu.

De onderzoeksresultaten van het actualiserend onderzoek uit 2014 zijn vergelijkbaar met de uitkomsten van het onderzoek dat in 2009 is uitgevoerd, waardoor geconcludeerd kan worden dat er in de tussentijd geen nieuwe verontreinigingen zijn ontstaan.

Conclusies en aanbevelingen:

Er zijn op basis van de nu beschikbare onderzoeksgegevens geen onaanvaardbare humane risico's. Plaatselijk is in de bovengrond een zeer lichte verontreiniging met PCB's gemeten. In het grondwater is sprake van een zeer licht verhoogde waarde aan Naftaleen. De gemeten waarden zijn zo gering dat er geen onaanvaardbare risico's zijn te verwachten voor mens en milieu. Indien er grond afgevoerd moet worden van de locatie, is deze multifunctioneel toepasbaar.

5.3 Water

De locatie is in het bestemmingsplan Goese Polder reeds bestemd voor woningbouw. Er wordt alleen van het bestemmingsplan afgeweken voor het type woningen en de bouwhoogte. Het uitvoeren van een watertoets is dan ook niet nodig. Het waterschap Scheldestromen heeft bij mail van 21 juli 2014 aangegeven hiermee in te kunnen stemmen.

5.4 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 de geschiedschrijving 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, die op 1 juli 2008 in werking is getreden en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, 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. Ten behoeve hiervan heeft de gemeente Goes op 15 december 2011 gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Met dit archeologisch beleid wil de gemeente niet alleen voldoen aan de wettelijke verplichtingen omtrent archeologie maar ook een formeel afwegingskader bieden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Het plangebied

Ter plaatse van onderhavige locatie is de voormalige Holtkampschool al gesloopt. Door Heerenhuys Zeeland worden 8 nieuwe woningen ontwikkeld. De exacte inrichting en diepteverstoring is nog niet bekend.

Rapportage

In het kader van aanstaande ontwikkelingen in drie bij elkaar gelegen plangebieden, Joseph Lunsiaan, Marshallstraat en De Spinne, heeft de gemeente Goes onderstaand archeologisch bureauonderzoek met inventariserend veldwerk laten uitvoeren:

Goes – Joseph Lunsiaan, Marschallstraat, De Spinne, gemeente Goes. Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van verkennende boringen, Artefact!, kenmerk rapport 2014ART62, 29-07-2014 (bijlage 1).

Dit onderzoek is uitgevoerd in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunningen en overige te volgen noodzakelijk ruimtelijke procedures.

Onderzoeksresultaten

Het bureauonderzoek maakt duidelijk dat het plangebied zich bevindt in een geologische zone waar sprake is van afzettingen van het Laagpakket van Walcheren (eventueel op oudere afzettingen van het laagpakket van Walcheren) op Hollandveen, op afzettingen van het laagpakket van Wormer. Het Laagpakket van Wormer bevindt zich op een diepte van ca. 2.60 meter beneden het maaiveld (2.30 m -NAP) en is intact aanwezig. De landschappelijke gesteldheid zal er in die tijd echter voor hebben gezorgd dat het plangebied niet voor gebruik en bewoning geschikt was, waarmee de archeologische verwachting laag is. Voor het hierboven gelegen Hollandveen wordt op basis van het booronderzoek geconstateerd dat het gebied aan de Joseph Lunsiaan een intacte en veraarde top kent. Hiermee bestaat een archeologische verwachting voor dit niveau. De top van deze afzetting bevindt zich op een diepte van ca. 1,25 meter beneden het maaiveld (0,90 m -NAP). Voor de afzettingen van Walcheren bestond op basis van het historisch onderzoek de verwachting dat er laat Middeleeuwse- Nieuw Tijdse bewoning in of in de buurt aanwezig is geweest. Hiervan zijn tijdens het veldwerk binnen dit plangebied geen indicatoren aangetoond.

Advies

Voor vrijwel de gehele plangebied aan de Joseph Lunsiaan is duidelijk geworden dat op een diepte van ca. 1.25 meter beneden het maaiveld (0,90 m -NAP) een intacte en veraarde top van het Hollandveen aanwezig is. Hiervoor blijft een hoge archeologische verwachting bestaan op het aantreffen van archeologische resten uit de IJzertijd en Romeinse tijd. Bij ingrepen die de bodem dieper zullen verstoren dan 1.25 meter beneden het maaiveld dient archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd te worden. Dit onderzoek dient, conform de vigerende versie van de KNA en de Provinciale richtlijnen (Provinciaal Blad voor Zeeland 32, 2009) te bestaan uit een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van proefsleuven (IVO-

p). Voorafgaand aan dit onderzoek dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld. Dit PvE dient voorafgaand aan de uitvoering ter beoordeling en goedkeuring te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag (de gemeente Goes). Het is niet toegestaan met de werkzaamheden te beginnen voordat het PvE beoordeeld en goedgekeurd is.

Ondanks dat voor sommige bodemhorizonten geen archeologische verwachting meer bestaat is het niet uit te sluiten is dat toch relevante archeologische sporen en vondsten in de bodem verborgen zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de toekomstige graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van artikel 53 van de Monumentenwet

5.5 Flora en fauna

De locatie is in het bestemmingsplan Goese Polder reeds bestemd voor woningbouw. Er wordt alleen van het bestemmingsplan afgeweken voor de soort woningen en de bouwhoogte. Daarnaast wordt het perceel enkele malen per jaar gemaaid waardoor de kans dat zich hier beschermde plant- en diersoorten hebben gevestigd zeer gering is. Een Flora- en faunaonderzoek is dan ook niet nodig.

5.6 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 transportbronnen (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.

Ontwikkelingen

In het plangebied worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Daarmee worden nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt.

Risicovolle inrichtingen

Om te bepalen of er in en om het plangebied risicovolle inrichtingen zijn gelegen welke van invloed zijn op het plangebied, is het vergunningbestand van de gemeente Goes en de professionele risicokaart geraadpleegd. In en om het plangebied zijn geen bestaande risicovolle inrichtingen gelegen.

Transport bronnen

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

Rijkswegen, provinciale wegen, gemeentelijke wegen

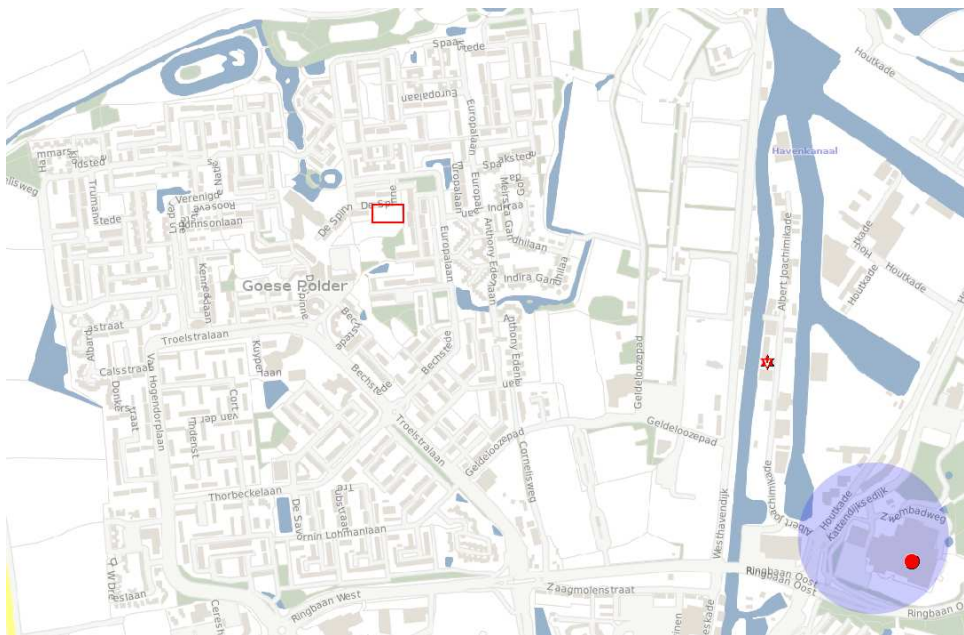
Rijkswegen en provinciale wegen waarover een dusdanige hoeveelheid gevaarlijke stoffen wordt vervoerd dat deze externe veiligheid relevant zijn, liggen op meer dan 200 meter. Deze zijn derhalve niet relevant.

Gemeentelijke route vervoer gevaarlijke stoffen

In het plangebied zijn geen routes vervoer gevaarlijke stoffen gelegen.

Spoorweg-Vlissingen Bergen op Zoom

Door de gemeente Goes loopt de spoorlijn Vlissingen- Bergen op Zoom. Deze spoorlijn is op ca. 2 kilometer van het plangebied gelegen. Dit traject is derhalve niet relevant.



Uitsnede risicokaart Nederland (bron: www.risicokaart.nl)
plangebied

Vaarwegen

Vaarwegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn in de omgeving van het plangebied niet aanwezig.

Buisleidingen

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van risicovolle leidingen.

Conclusie Transport

Er zijn geen relevante transport-risicobronnen in de omgeving van het plangebied gelegen welke een belemmering vormen voor het bestemmingsplan.

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

Conclusie

Er zijn geen bedrijven in en om het plangebied aanwezig waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen en/of gebezigd. Daarnaast zijn er in en om het plangebied geen transportmodaliteiten gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Er is derhalve ook geen sprake van een plaatsgebonden risico of groepsrisico. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.7 Luchtkwaliteit

Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen zoals het gemotoriseerde verkeer, industriële en agrarische inrichtingen en achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen.

Om een voldoende kwaliteit van de buitenlucht in de leefomgeving te waarborgen zijn:

- regels opgesteld die de uitstoot van verontreinigende stoffen door de industriële en agrarische inrichtingen en het gemotoriseerde verkeer beperken;
- grenswaarden opgesteld waaraan de kwaliteit van de buitenlucht moet voldoen.

Voor de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn vaak beperkend bij het ontwikkelen en realiseren van ruimtelijke plannen. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een project de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren. De normen voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer (Wm), titel 5.2 luchtkwaliteitseisen.

Luchtkwaliteitsnormen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.



Situatie te bouwen woningen aan de Joseph Lunsiaan

In het onderhavige project worden 8 woningen gerealiseerd op een inbreidingslocatie. Dit aantal blijft onder de drempel van NIBM. De woningen dragen "niet in betekende mate" bij aan de luchtverontreiniging. Derhalve is geen nader onderzoek nodig.

5.8 Geluidhinder

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai door middel van zonering. Bij het voeren van ruimtelijke procedures moeten deze aspecten worden getoetst.

Wegverkeerslawaai

Bij de beslissing op een aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (hierna: uitgebreide Wabo-procedure) zoals beschreven in artikel 76a van de Wet geluidhinder moet op basis van artikel 77 Wgh onderzoek naar verkeerslawaai worden ingesteld. Hierbij moeten de in de wet aangegeven, binnen de zones langs de wegen geldende, waarden in acht worden genomen. Alle wegen hebben een geluidzone, met uitzondering van wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Voor nieuw op te richten geluidsgevoelige bebouwing binnen de wettelijke geluidzones dient nader bepaald te worden of de wettelijke grenswaarde van 48 dB niet overschreden wordt.

Aan de Joseph Lunsiaan geldt een maximumsnelheid van 30 km per uur. Derhalve is voor de nieuwe ontwikkeling in dit gebied geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Spoorweglawaai

Bij de beslissing op uitgebreide Wabo-procedure dient op grond van artikel 4.1 van het Besluit geluidhinder (Bgh) een onderzoek naar lawaai langs spoorwegen te worden ingesteld. Hierbij moeten de in het besluit aangegeven, binnen de geluidzones langs de spoorwegen geldende, waarden in acht worden genomen. Voor nieuw op te richten geluidsgevoelige bebouwing binnen de wettelijke geluidzones dient nader bepaald te worden of de wettelijke grenswaarde van 55 dB niet overschreden wordt. De Joseph Lunsiaan is op ca. 2 kilometer gelegen van de Zeeuwse lijn en niet gelegen binnen de geluidzone van deze spoorlijn. Het aspect spoorweglawaai vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Industrielawaai

De Wet geluidhinder voorziet in zonering van industrieterreinen waarop zogenaamde grote lawaaimakers kunnen worden gevestigd om te voorzien in een ruimtelijke scheiding tussen deze industrieterreinen enerzijds en woningen en andere voor geluid gevoelige bestemmingen anderzijds. Een rond een in het kader van de Wet geluidhinder gezoned industrieterrein vastgestelde zone dient te worden vastgelegd in een bestemmingsplan. Indien een nieuw bestemmingsplan voorziet in vestigingsmogelijkheden voor inrichting die de vaststelling van een dergelijke zone vereisen, dan dient de betreffende zone gelijktijdig daarmee te worden vastgelegd in het betreffende bestemmingsplan. Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een zone rond een in het kader van de Wet geluidhinder gezoned industrieterrein. Gezien het voorgaande bestaat ten aanzien van het aspect Industrielawaai geen belemmering voor het onderhavige plan.

Conclusie

De normen voortvloeiend uit de Wetgeluidhinder vormen geen belemmering voor het plan aan de Joseph Lunsiaan.

5.9 Toetsing

Het plan is getoetst op de planologische en financiële uitvoerbaarheid en de sectorale aspecten. Samenvattend resulteert die toetsing in de volgende bevindingen:

- bezien in de ruimtelijke context acht het gemeentebestuur de voorgenomen ontwikkeling stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- qua hoogte is aangesloten bij de directe omgeving;
- de sectorale aspecten vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Alleen als dieper wordt gegraven dan 1,25m beneden het maaiveld dient archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd te worden;
- parkeren zal in hoofdzaak plaatsvinden op eigen terrein. Voor zover de ruimte hier niet toereikend is dient in de omgeving geparkeerd te worden.

5.10 Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat er geen planologische belemmeringen zijn om het initiatief uit te voeren zodat met toepassing van artikel 2.12 en paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan kan worden afgeweken.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De beoogde bouw van de woningen aan de J. Lunsiaan zal door Heerenhuys Zeeland ontwikkeld worden. Er heeft onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid. Hierbij is vastgesteld dat het plan financieel haalbaar is.

7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING

De gemeente betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het plan zal in het kader van de procedure op grond van artikel 2.12 en paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gedurende zes weken ter visie liggen. Gedurende deze termijn kan door een ieder zowel mondeling als schriftelijk een zienswijze naar voren worden gebracht.

Bijlagen

Archeologisch onderzoek

Bodemonderzoek