

GEMEENTE GOES.

T O E L I C H T I N G

behorende bij het bestemmingsplan Noord I.

1. Inleiding.

Het gebied binnen de grenzen van het onderhavige bestemmingsplan is reeds verschillende jaren aan het ontvolken, terwijl bovendien het noordelijk gedeelte van het plan - omgeving Matth. Smallegangsbuurt - momenteel in vergaande staat van verval verkeert. Deze toestand is onhoudbaar en vraagt om rigoreuze en snelle voorzieningen, bestaande uit een forse aanpak van de sanering en het realiseren van een nieuw bestemmingsplan aangepast aan de eisen des tijds, waarvoor het onderhavige plan als basis kan dienen.

2. Strukturele opzet.

Bij de opzet van het plan is rekening gehouden met de volgende zaken, welke mede bepalend zijn voor de gehele structuur:

- a. de restauratie van de voormalige stadswallen (dijkprofiel Matth. Smallegangsbuurt) en het bastion ter plaatse van de huidige molen;
- b. de verbinding van het toekomstige bestemmingsplan Goese Polder via plan noord met het stadscentrum;
- c. de uitbreiding van de bestaande winkerkern van het stadscentrum in het plan Noord;
- d. het scheppen van voldoende parkoergelegenheid om de oude stadskern;
- e. de aanpassing en regulering van de bestaande niet te saneren bebouwing binnen de grenzen van het plan;
- f. het bestaande wegennet, voor zover niet vallend binnen de sanering.

Met bovengenoemde gegevens als uitgangspunt werd het bestemmingsplan Noord I ontworpen als een zelfstandige eenheid, aangepast aan de bestaande stadskern.

3. Bebouwings:

- a. De bestaande bebouwing langs de Kleine Kade en de J.A. v.d. Goetskade blijft in het plan gehandhaafd.
Hoewel in de voorschriften de nodige ruimte is gelaten om een gemengde bebouwing in de ruimste zin des woords mogelijk te maken, zijn de bijeenbehorende bestemmingen zodanig gekozen, dat hierdoor geen schade aan het stadsgezicht plaats vindt, noch ongewenste bebouwingen worden gerealiseerd.
Zo is bij de gemengde bebouwing - klasse A - de toekomstige bouw of uitbreiding van autogarages resp. bedrijven, niet meer toegestaan;
- b. Ten aanzien van de bestemmingen van de gronden en opstallen, is getracht de bestaande winkelkern van het stadscentrum uit te breiden, zoals op de kaart met klasse GB-B is aangegeven.
Een belangrijk gegeven is bovendien de realisering van het bestemmingsplan Goese Polder.
Het onderhavige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot de oprichting van $\pm$ 42 winkels resp. winkelbedrijven en dergelijke, waarbij de reeds bestaande winkels buiten beschouwing zijn gelaten;
- c. Afgezien van de bebouwingsstrook ten noorden van de Stoofstraat met de bestemming winkels, werden de gronden tussen Nieuwstraat en 's Heer Hendrikskindernetstraat bestemd voor bijzondere doeleinden, waarbij is gedacht aan de uitbreidingsmogelijkheid van het gebouwencomplex van de R.K. Stichting "Huize Den Berg".
- d. Langs de voormalige Matth. Smallegangesbuurt is een nieuwe bebouwing gedacht van eengezinshuizen in gesloten bebouwing, welke, ingebouwd in het dijkprofiel, een onderhuis hebben, waarin de bergingen, autoboxen, tuin, ~~en slaapvertrekken~~ enz. kunnen worden ondergebracht. Via deze onderbouw hebben de woningen een ontsluiting op het achtergelegen parkoorterein.
Hierdoor werd de mogelijkheid geschapen het motorisch verkeer langs de bovenzijde van de dijk te weren en ter plaatse een voetpad te projekerken, doorgaande tot de Paardenweg en de Zaagmolenstraat;
- e. Op het verhoogde gedeelte van het bastion tussen de Paardenweg en de voormalige Adolf van Westerwijkbuurt wordt gedacht aan de realisering van een BLO school ten behoeve van de Stichting "Huize Den Berg".
Mede gelast op de aanwezigheid van de molen is enige aanpassing van de toekomstige bouw aan de omgeving noodzakelijk;
- f. Het bestaande openbaar slachthuis, alsmede de woningen Zaagmolenstraat 2 t/m 46 (even) werden niet in het plan gehandhaafd, aangezien de gehele opzet van het plan om een royale doorkijk vraagt. Dit betekent echter niet, dat het in de bedoeling ligt om bovenvermelde gebouwen onmiddellijk te anoveren.
Immers zolang het slachthuis in gebruik blijft, heeft het geen zin deze eigendommen te verwerven en tot sloop over te gaan.
Voorts wordt danook de verwerving van deze percelen niet in de exploitatie van het saneringsplan opgenomen.

- g. De realisering van het evenementen-terrein voorziet in een behoefte om gelegenheid te bieden tot het organiseren van diverse gebeurtenissen op het gebied van de ontspanning.
De bebouwing buiten de voormalige wallen blijft beperkt tot de hoogst noodzakelijke opstellen ten dienste van de evenementen, zodat een visueel beleven van het oude wallenbeloop gewaarborgd is.

4. Openbare werken:

De voornaamste punten bij het ontwerp ten aanzien van de openbare werken zijn:

- 1a. Ontsluiting van het bestemmingsplan Goese Polder, vanuit het stadscentrum, waarvan een gedeelte van de city-ring is opgenomen, zoals voorgesteld door de werkgroep wegenstructuur Goese.
- 2a. Verbreding van de bestaande wegen;
- 3a. Aanpassing van het plan aan het oorspronkelijke wallenbeloop;
- 4a. Ontwerpen van parkeergelegenheid ten behoeve van de stadskern.

ad 1. Zowel de ontsluiting van het onderhavige bestemmingsplan naar buiten, als de noodzaak van een goede verbinding van het toekomstige bestemmingsplan Goese Polder met het stadscentrum, geven aanleiding tot herziening van de ligging van de voormalige Westerstraat. De functie van normale woonstraat is gewijzigd in ontsluitingsweg en qua ligging daartoe aangepast.

De oorspronkelijke bebouwing ter plaatse wordt geheel gemaakt, waardoor een ruim uitzicht ontstaat.

ad 2. De bestaande wegen, met name die wegen, welke tot doorverbinding met het stadscentrum dienen, zoals Nieuwstraat, 's Heer Hendrikskinderenstraat, Stoefstraat en Ossenhoofdstraat, verkrijgen in het plan een breedte van 6.00 m met eenzijdige parkeerstroken.
Hiertoe is het nodig, dat de bestaande rooilijnen worden herzien en teruggedraaid.

ad 3. Het plan is zoveel mogelijk aangepast aan de oorspronkelijke stadswallen, waarin opgenomen het voormalige bastion ter plaatse van de molen, waarvoor advies van Rijks Monumentenzorg werd ingewonnen. Langs het gehele dijkbeloop werd een wandelpad ontworpen ter breedte van $\pm$ 4.00 m.

Een gedeelte van de voormalige gracht werd in het plan teruggebracht, waarvoor het nodig is een gedeelte van de woning langs de Zaagmolenstraat te amoveren.

Getracht is zoveel mogelijk de oorspronkelijke structuur te rekonstrueren.

Een ruyale groenverziening verhoogt de aantrekkelijkheid van het plan.

- ad 4. Ten behoeve van het stadscentrum voor wat betreft het verkeer, dient om de oude stadskern ruime parkeergelegenheid te worden ontworpen.
- In het plan zijn enkele van deze gekoncentreerde parkeergelegenheden opgenomen namelijk ter plaatse van de Stoofstraat met een capaciteit van ± 110 auto's en de omgeving Molendijk met een capaciteit van ± 120 auto's, terwijl aan de Beestenmarkt reeds een parkeergelegenheid aanwezig is voor ± 60 auto's; totaal dus 290 auto's.
- Ten behoeve van de bewoners van de Kleine Kade werd op het achter-erf een gesloten rij autoboxen ontworpen, variërend van minimaal 27 tot maximaal 33 autoboxen.

5. Realisering.

De realisering van het plan zal gefaseerd dienen te verlopen en zal mede worden bepaald door de optredende behoefte aan wegverbreding en parkeergelegenheid, alsmede door uitbouw van ondermeer het winkelbestand door nieuwe vestigingen en door renovatie van bestaande bedrijven.

In de eerste plaats zal tot uitvoering worden gebracht het gedeelte in de omgeving van de Matth. Smallegangesbuurt, dat in een saneringsplan zal worden opgenomen en waarvoor de nodige bescheiden onder andere een exploitatie-opzet worden gered gemaakt.

Zolang de overige gedeelten niet tot uitvoering komen kan bij bouwactiviteiten op grond van dit plan met de bijbehorende voorschriften, regulerend worden opgetreden.

6. Bestaande gebouwen resp. bestemmingen in strijd met het plan.

Bestaande gebouwen, welke afwijken van de bestemmingen, zoals genoemd in de voorschriften van het plan, kunnen op grond van de overgangsbepalingen worden gehandhaafd, mits zij niet worden uitgebouwd, en evenmin voor de direkte uitvoering der openbare werken, zoals op de kaart tot uitdrukking is gebracht, moeten worden verworven.

7. Slotopmerkingen.

De voorschriften, behorend bij het onderhavige plan, voorzien verder in gebruiksbestemmingen, inzake gronden en opstallen.

Verder zijn voorschriften opgenomen, inzake de aanlogvergunningen, de bescherming van het plan en de strafbepalingen.

Tenslotte voorziet het uitgewerkte plan in een duidelijke behoefte om, ten aanzien van de opstallen en gronden binnen de grenzen van het plan, regulerend te kunnen optreden.

In aansluiting op het onderhavige plan volgt een nieuw bestemmingsplan Noord II, dat de overige gronden omvat, ingesloten tussen; Brouwersgang, Ravelijn de Groene Jager, Middelburgsestraat en 't Heer Hendrikskinderdijk.