

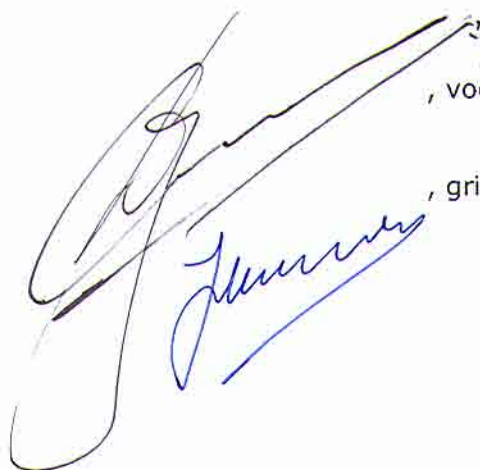
GEMEENTE GOES

Bestemmingsplan "Binnenstad-Centrum, gedeelte Bleekveld 2006"

GO 4150 / GC 11

22 maart 2007

Vastgesteld door de raad van de gemeente Goes bij besluit van 22 maart 2007.

 , voorzitter
 , griffier

g e m e e n t e

Goedgekeurd

~~Ged. goedgekeurd~~

~~Goedk. onthouden~~

bij besluit van

Gedeputeerde Staten van Zeeland

van 2 oktober 2007 20

nr. 0711331/35 dir. RMW

voor dezen,

de directeur directie Ruimte, Milieu en Water

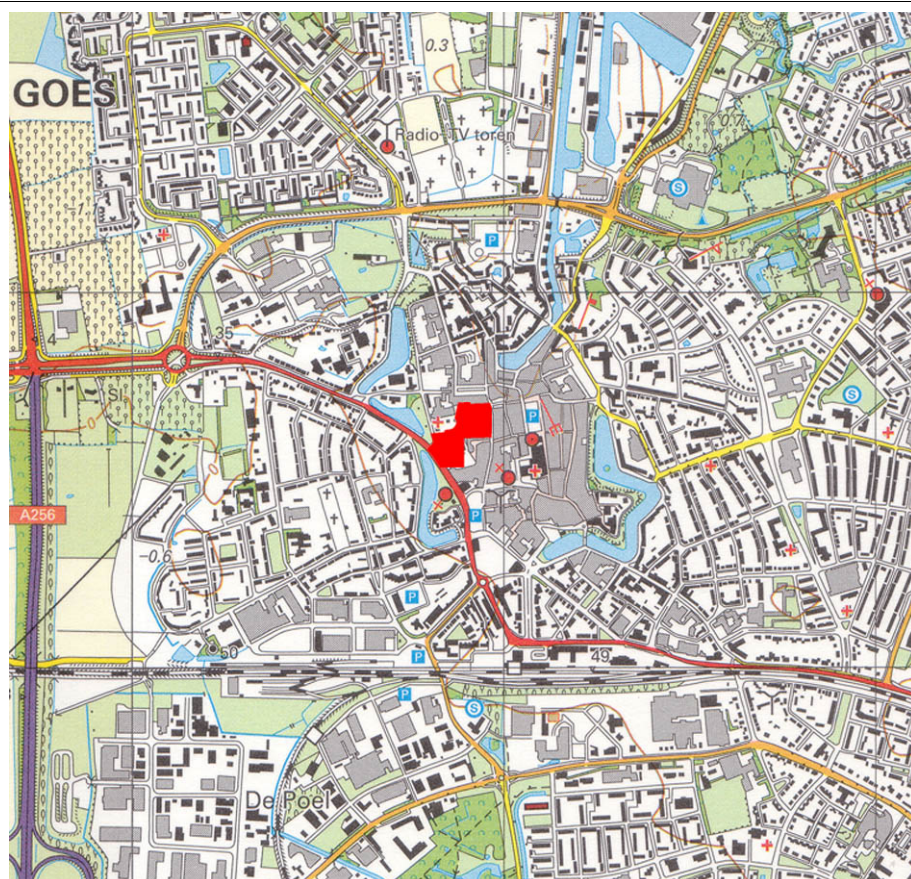
TOELICHTING

TOELICHTING

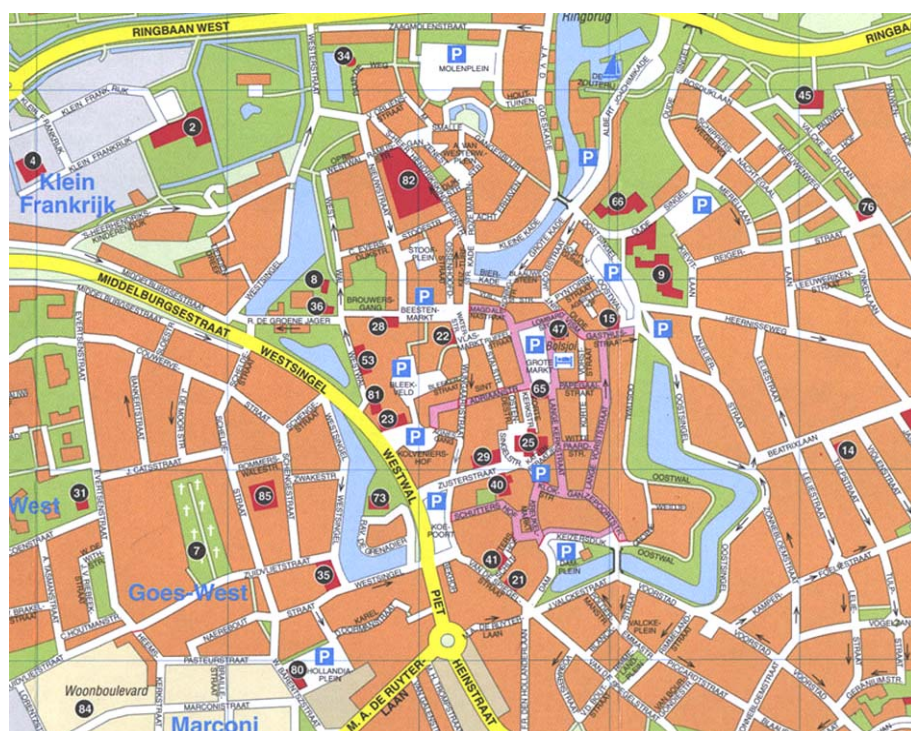
behorende bij het bestemmingsplan "Binnenstad-Centrum, gedeelte Bleekveld 2006" in de gemeente Goes

INHOUD

1	INLEIDING	3
2	BELEIDSKADER	4
2.1	Rijksbeleid	4
2.2	Provinciaal en bovengemeentelijk beleid	5
2.3	Gemeentelijk beleid	6
2.4	Toetsing beleidskader	10
3	BESTAANDE SITUATIE	122
3.1	Binnenstad Goes	12
3.2	Plangebied en omgeving	14
4	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	17
4.1	Ruimtelijke beschrijving plan	17
4.2	Beeldkwaliteit	20
4.3	Functionele beschrijving plan	22
5	MILIEU EN DUURZAAMHEID	25
5.1	Geluidshinder	25
5.2	Milieuhinder	26
5.3	Bodemgesteldheid	26
5.4	Archeologie	30
5.5	Duurzaam bouwen	32
5.6	Water	33
5.7	Veiligheid	35
5.8	Luchtkwaliteit	36
5.9	Flora en Fauna	42
6	JURIDISCHE VORMGEVING	46
6.1	Planvorm	46
6.2	Toelichting op de bestemmingen	46
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
8	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	52
8.1	Maatschappelijke toetsing	52
8.2	Overleg	52



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1 Inleiding

In het "Masterplan binnenstad Goes", vastgesteld 18 mei 2000, heeft de gemeente Goes haar wensen verwoord ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van de binnenstad van Goes. De daarin aangewezen projecten zijn in het "Projectplan binnenstad Goes" aan de hand van vijf clusters verder uitgewerkt. Eén van de clusters is de 'jonge stad'. Onder meer wordt beoogd de verblijfswaarde van de pleinen in de binnenstad te vergroten door de parkeergelegenheden aan de randen van de binnenstad te vestigen. Eén van de uitgangspunten is te komen tot een betere 'verknoping' van de 'jonge stad' en de historische binnenstad. In dit kader wordt het huidige Bleekveld een 'Bleekplein': een helder begrensd, besloten plein waaraan maatschappelijke, kleinschalige bedrijfsmatige, culturele, detailhandels-, horeca- en woonfuncties worden gesitueerd. Qua maat en schaal zal dit plein aansluiten bij het historische stadspatroon. Door de bouw van een parkeergarage kan het terrein een nieuwe verschijningsvorm krijgen. Het gaat hier om een parkeergebouw 'ingepakt' door een schil van commerciële, kantoor- en woonruimten. De capaciteit van de parkeergarage zal circa 500 auto's bedragen. Het plangebied voor deze ontwikkelingen is gelegen in het westelijk deel van de binnenstad, grenzend aan de Westwal/Westsingel. Verwezen wordt naar figuur 1 en 2.

Om de beoogde ontwikkelingen tot stand te kunnen brengen dient het vigerende bestemmingsplan "Binnenstad-Centrum" (2001) te worden herzien. De doelstelling van het voorliggende bestemmingsplan "Binnenstad-Centrum, gedeelte Bleekveld 2006" is het bieden van een juridisch-planologisch kader teneinde de beoogde herontwikkeling van het Bleekveld in Goes, waaronder de bouw van een parkeergarage, mogelijk te maken.

De toelichting van voorliggend bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid dat op de voorgestane ontwikkeling van toepassing is. Hoofdstuk 3 stelt de bestaande situatie aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt het stedenbouwkundig plan beschreven. De milieu- en duurzaamheidsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 7 aangetoond en tot slot wordt in hoofdstuk 8 de maatschappelijke toetsing en overleg van de beoogde ontwikkeling behandeld.

2 Beleidskader

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

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte; Ruimte voor ontwikkeling

De Nota Ruimte, op 27 februari 2006 inwerking getreden, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het kabinet brengt de Nota Ruimte uit als kabinetsstandpunt (deel 3) van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid. De beleidsvoornemens die hieraan ten grondslag liggen, betreffen de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

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

Voor bedrijven en voorzieningen is er een nieuw locatiebeleid. Het doel van het nieuwe locatiebeleid is een goede plaats voor ieder bedrijf, voorziening te bieden, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de kracht van steden en dorpen. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en gevarieerd op de vraag afgestemd aanbod van locaties voor bedrijven en voorzieningen. Het beleid richt zich op de ontwikkeling van voldoende geschikte vestigingsmogelijkheden voor bedrijven en voorzieningen in elke regio, inclusief detailhandel, attractieparken en andere vrijetijdsvoorzieningen, onderwijs, zorg en welzijn, niet-grondgebonden en/of kapitaalsintensieve landbouw en specifieke voorzieningen. Ruimte- en bezoekersintensieve kantoren, winkels en andere voorzieningen passen bij uitstek in goed en veelzijdig bereikbare centra, waar ruimte is voor wonen, werken, winkelen en voorzieningen.

2.2 Provinciaal en bovengemeentelijk beleid

Omgevingsplan

Het Omgevingsplan Zeeland is het beleidsplan van de provincie dat op hoofdlijnen aangeeft hoe onze provincie er over vijftien tot twintig jaar uit moet zien. Het plan

is de opvolger van drie belangrijke bestaande beleidsplannen: het Streekplan (1997), Samen slim met water (2000) en Groen licht (2000). Duurzaam ontwikkelen vormt het centrale uitgangspunt voor het Omgevingplan Zeeland. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in drie hoofddoelstellingen van beleid:

- * Het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten;
- * Het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei;
- * Het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek.

Ingegaan wordt op de twee eerst genoemde hoofddoelstellingen.

Omgevingskwaliteit

Het omgevingsplan biedt meer ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, maar de inpassing van deze ontwikkelingen mag niet ten koste gaan van de omgevingskwaliteiten. Derhalve is onderscheid gemaakt in een tweetal gebiedsgerichte strategieën:

1. De strategie: beschermen;
2. De strategie: ruimte voor een nadere afweging.

Het plangebied valt binnen de laatst genoemde strategie. Bij het afwegen van de inpassing van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven spelen de volgende aspecten een rol:

- * Gewenste ontwikkeling: De keuze voor wat wenselijke ontwikkelingen zijn wordt ingegeven op basis van de gewenste economische en sociaal-culturele en ruimtelijke dynamiek. Het al dan niet wenselijk zijn van een ontwikkeling wordt veelal ingegeven door beleidskeuzes;

- * Locatiekeuze: De locatiekeuze is sterk van invloed op het effect dat een ontwikkeling heeft op de omgevingskwaliteit. Als de verschillende omgevingskwaliteiten op een goede manier geanalyseerd worden dan werken ze sturend op de locatiekeuze. De mate van sturing zal per locatie verschillend uitpakken vanwege de verschillen in omgevingskwaliteit;

- * Vormgeving: Nieuwe ontwikkelingen dienen de omgevingskwaliteiten te benutten. Door de vormgeving van de bebouwde én de onbebouwde omgeving van de nieuwe ontwikkeling wordt hier invulling aan gegeven. De vormgeving van nieuwe bebouwing dient dan ook qua hoogte, massa, materiaalgebruik, schaal en maatverhouding aansluiting te zoeken bij de omgevingskwaliteiten van de beoogde locatie, de omgeving en de reeds gerealiseerde bebouwing. Bij de vormgeving van de onbebouwde omgeving is het minstens zo belangrijk om de omgevingskwaliteiten te benutten. Hierbij gaat het om de structuur, de inrichting en de aankleding van de onbebouwde ruimte en de aansluiting op de directe omgeving of de landschappelijke inpassing.

- * Bijdrage versterking omgevingskwaliteiten: Uitgangspunt is dat in een aantal situaties van nieuwe projecten of initiatieven een directe bijdrage geleverd moet worden aan het versterken van de omgevingskwaliteiten. De manier waarop uitwerking is gegeven aan dit principe, in een concreet project of een gebied, maakt onderdeel uit van de uiteindelijke afweging van het al dan niet inpasbaar zijn van een nieuwe ontwikkeling;

- * Wettelijk eisen: In ieder geval dient een ontwikkeling of initiatief te voldoen aan alle (sectorale) wettelijke vereisten. In dit afwegingskader is dit aspect van wettelijke vereisten een bijzonder aspect, omdat het niet voldoen aan deze voorwaarde een nadere afweging op basis van de andere aspecten uitsluit.

Bevolkingsgroei

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. Goes is aangeduid als een stedelijk centrum, dat deel uitmaakt van de stedelijke ontwikkelingszone Goes. In dergelijke gebieden dient de woningproductie gebundeld te worden. Voor de regio de Bevelanden dient 70% van de woningproductie in de stedelijke ontwikkelingszone Goes plaats te vinden.

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). Deze doelstelling wordt getoetst op gemeentelijke schaal.

Regiovisie De Bevelanden (vastgesteld 16 maart 2006)

In dit gezamenlijk document van de gemeenten Noord-Beveland, Goes, Borsele, Kapelle en Reimerswaal is een visie geformuleerd met betrekking tot de thema's wonen, werken en recreëren.

Ingegaan wordt op het thema wonen.

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.

2.3 Gemeentelijk beleid

Masterplan binnenstad Goes

In het "Masterplan binnenstad Goes", vastgesteld 18 mei 2000, heeft de gemeente Goes haar wensen verwoord ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van de binnenstad van Goes.

Om beter in te kunnen spelen op en gebruik te kunnen maken van de aanwezige verschillen in de binnenstad is deze ingedeeld in deelgebieden. Het plangebied heeft betrekking op het deelgebied winkelgebied. Daarnaast is een indeling gemaakt in onderwerpen die verder reiken dan een deelgebied. De onderwerpen ontsluitings- en parkeerstructuur en verblijfsruimten hebben betrekking op het plangebied.

Ontsluitings- en parkeerstructuur

Er dient een heldere verkeers- en parkeerstructuur te worden gecreëerd die zorgt voor een goede ontsluiting van de binnenstad en tegelijkertijd verkeers- en parkeeroverlast in de binnenstad zoveel mogelijk voorkomt. Uitgegaan wordt van het doortrekken van de Ringbaan rond de woonwijk Nieuw-West en het Marconiterrein tot aan de Piet Heinstraat, zodat een volledige verkeersring rond de binnenstad en aanpalende woon- en werkgebieden ontstaat. Vanaf deze ring wordt de binnenstad aan vier zijden ontsloten. De ontsluitingwegen leiden tot een aantal geprojecteerde parkeervoorzieningen gelegen aan de rand van de binnenstad. Het totaal aanbod aan parkeerplaatsen dient hierbij wellicht meer te bedragen dan het huidige aanbod. Door het aanbieden van voldoende parkeergelegenheid aan de randen van de binnenstad, gekoppeld aan het opheffen van bepaalde openbare parkeervoorzieningen in het centrum wordt het aantal autobewegingen in de binnenstad teruggedrongen.

Momenteel bevindt zich aan de westzijde van de binnenstad een tweetal parkeervoorzieningen die via de Middelburgsestraat en Westsingel worden ontsloten. Het gaat om het Kolveniershof en het Bleekveld. Het Kolveniershof kent momenteel een parkeercapaciteit van 100 plaatsen. Een halvering van dit aantal is gewenst ten gunste van een vergroting van de verblijfs- en belevingskwaliteit van het plein. Op het Bleekveld zou daarentegen een verruiming van de parkeercapaciteit kunnen worden overwogen.

Verblijfsruimten

Door de voorgestane 'verschuiving' van parkeergelegenheid komt een aantal pleinen in de binnenstad vrij voor een nieuwe invulling. De aantrekkelijkheid van de binnenstad kan worden vergroot door deze als verblijfsgebied in te richten. Afhankelijk van de ruimtelijke functie en betekenis dient ieder plein een eigen karakter te krijgen, zodat binnen de binnenstad afwisseling ontstaat. De verblijfswaarde van het Kolveniershof dient door herinrichting te worden vergroot. De invulling dient te zijner tijd te worden bepaald, waarbij de gewenste afwisseling in karakter tussen andere pleinen in de binnenstad in ogenschouw dient te worden genomen. Het Bleekveld dient heringericht te worden om de entree voor het theater de Mythe kwalitatief te verbeteren.

Winkelgebied

De betekenis van het Kolveniershof als winkelgebied kan worden versterkt door de vestiging van winkels aan de noordzijde van het 'hof'. Het openbaar gebied dient te worden heringericht om de verblijfs- en belevingskwaliteit van het Kolveniershof te vergroten. Hiervoor zal een deel van de huidige parkeercapaciteit moeten verdwijnen. Daarnaast zal de verblijfskwaliteit toenemen als het openbaar gebied volledig door wanden wordt begrensd. Daarvoor dient aan de zijde van de Westwal bebouwing te worden opgericht.

Na sluitingstijd van de detailhandelsvoorzieningen maken de winkelstraten een 'doodse' indruk. Dit komt met name voort uit het feit dat het wonen boven de winkels in de loop van de jaren sterk is afgenomen. Vele bovenverdiepingen in de winkelstraten staan nu leeg of worden gebruikt als kantoor- of opslagruimte. Dit komt de levendigheid van de binnenstad, en dan met name tijdens de avonduren, niet ten goede. Een kentering van het verlies van de woonfunctie in de binnenstad is om die reden gewenst. Ook vanuit het oogpunt van sociale veiligheid dient het wonen boven winkels te worden gestimuleerd.

Het Bleekveld is een binnengebied ingericht als parkeerterrein. Visueel maakt het terrein op dit moment een onaangename indruk. Dit komt met name doordat het Bleekveld omringd wordt door schuttingen, schuurtjes en achterkanten van panden. Door de bouw van een parkeergarage kan het terrein een nieuwe verschijningsvorm krijgen. Bovendien kan daarmee de parkeercapaciteit worden vergroot.

Aan de hand van de toekomstvisie wordt dit uitgewerkt in verschillende projecten. De projecten herinrichting Kolveniershof en de bouw van een parkeergarage op het Bleekveld hebben betrekking op het voorliggende bestemmingsplan.

Projectenplan binnenstad Goes

Op basis van de aangewezen projecten uit het "Masterplan binnenstad Goes" zijn deze in het "Projectplan binnenstad Goes" in vijf clusters uitgewerkt: de 'jonge stad', de 'buitenstad', de Oostwal, de openbare ruimte en de overige projecten. Het plangebied behoort tot de 'jonge stad'. Dit gebied aan de zuidwestzijde van de binnenstad bestaat voor een groot deel uit relatief jonge bebouwing. De ruimtelijke structuur van dit gebied is pas in de jaren '70 van de vorige eeuw met de realisatie

van een tweetal winkelhoven tot stand gekomen. Voor de 'jonge stad' zijn randvoorwaarden en een stedenbouwkundig kader opgesteld.

Ruimtelijke en functionele randvoorwaarden:

- De 'jonge stad' kent een gemengd functioneel beeld: wonen, winkelen, werken en culturele voorzieningen wisselen elkaar af. Dit beeld zal ook in de toekomst worden behouden;
- Met de herstructurering van de 'jonge stad' dient de relatie tussen het stadscentrum en de Westwal te worden verbeterd. Hiermee moet tevens de betekenis van de wal, als parkgebied, voor de binnenstad toenemen;
- De 'jonge stad' vormt een belangrijk entreegebied tot het stadscentrum. In het gebied worden gebouwde (ondergrondse) parkeervoorzieningen gerealiseerd om de parkeerbehoefte op te vangen;
- De ruimtelijke structuur en kwaliteit van de 'jonge stad' dienen te worden verbeterd. Het gaat daarbij om de maat, schaal en uitstraling van de bebouwing en openbare ruimten en een goede 'verknoping' met de structuur van de 'oude' historische binnenstad;
- Het Bleekveld wordt een 'Bleekplein': een helder begrensd, besloten plein waaraan culturele functies, te beginnen met het stadstheater, zijn gesitueerd.

Het stedenbouwkundig kader

De binnenstad van Goes heeft van oudsher een gesloten karakter. De oude vestingwallen zijn één van de belangrijkste ruimtelijke elementen van Goes. In het stedenbouwkundig plan voor de 'jonge stad' is de groene vestingwal als uitgangspunt genomen. Een parkachtige (wandel)promenade vormt de grens van het gebied. Gezien het feit dat de 'jonge stad' een belangrijk entreegebied vormt voor de gehele binnenstad is er voldoende ruimte voor parkeervoorzieningen gereserveerd in de vorm van, desgewenst te koppelen, parkeerkelders.

De Goese binnenstad wordt gekenmerkt door een fijnmazig netwerk van straten en pleinen. De stad is hierdoor goed doordringbaar. Dit gegeven is als centraal thema terug te vinden in de 'jonge stad'. De bouwblokken zijn van eenzelfde maat en schaal als die in de rest van de binnenstad. Op deze manier wordt de 'jonge stad' niet alleen een toegankelijke entree voor de binnenstad, maar gaat deze er ruimtelijk onderdeel van uitmaken. Pleinen vergelijkbaar aan die van de historische binnenstad zijn ook in de 'jonge stad' terug te vinden: het 'Bleekplein' en een verkleind Kolveniershof. Aan de (wandel)promenade wordt de realisatie van een statige wand voorgestaan met – overeenkomstig de straatwanden in de 'oude' stad – een duidelijk verticale geleiding. Door toepassing van een verhoogde begane grondlaag kan deze statigheid worden bereikt en wordt tevens atelierruimte, kantoorruimte, etc. geboden.

Kwaliteitshandboek binnenstad Goes

Naast een projectplan is een "Kwaliteitshandboek binnenstad Goes" opgesteld. Doel van handboek is de beeldkwaliteit van de binnenstad op een hoger peil te brengen. Het kwaliteitshandboek vormt een kader waarbinnen ontwikkelingen die van invloed zijn op de beeldkwaliteit van de binnenstad dienen plaats te vinden. In het handboek zijn kwaliteitseisen (richtlijnen) voor ingrepen in de openbare ruimte en de bebouwing vastgelegd. In paragraaf 4.2 wordt hier nader op ingegaan.

Ontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing en Woningbouwplanning 2005-2015

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. In het Ontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing "Goed Wonen in Goes" (vastgesteld door de raad op 24 augustus 2000) is hier uitgebreid op ingegaan.

Kwantitatief dient de woningvoorraad in evenwicht te zijn. Kwalitatief moet er voor gezorgd worden dat zoveel mogelijk tegemoet gekomen wordt aan de vraag van de woonconsument. In de woningbouwplanning 2005-2015 is hier zo veel mogelijk rekening mee gehouden.

De woningbouwplanning geeft aan dat Goes de komende 10 jaar minimaal 260 zorgwoningen moet realiseren. De vraag naar zorgwoningen zal de komende jaren nog stijgen, ingegeven door de demografische ontwikkelingen (toename van het aantal 75-plussers), de mate van extramuralisatie in de zorginstellingen en de wachtlijsten in de zorg. Naast concrete projecten die in het regionale spreidingsplan zijn opgenomen, is de achterliggende gedachte dat er meer woningen voor ouderen gerealiseerd moeten worden. Dit kan of wel in de nieuwbouw en/of wel in de bestaande woningvoorraad worden gerealiseerd. Wanneer deze in de bestaande woningvoorraad worden gerealiseerd, geeft men ook invulling aan de inbreidingsopgave (40% van het totale gemeentelijke woningbouwprogramma dient te worden gerealiseerd in inbreidingslocaties).

Het project Binnenstad-Centrum, gedeelte Bleekveld is opgenomen in de woningbouwplanning en voorziet in circa 40 woningen/appartementen. Het maakt derhalve onderdeel uit van het totale woningbouwprogramma en geeft hierbij invulling aan de inbreidingsopgave, gedifferentieerde woningprijsklasse en aandacht voor de doelgroep ouderen.

Goes; Groenstructuurplan 2003-2012 (15 april 2004)

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 in de bebouwde kom. De hoofdgroenstructuur van de gemeente Goes bestaat uit verschillende eenheden. In het kader van dit plan wordt ingegaan op de eenheid groen accent.

Groen accent

Er wordt gestreefd om groene accenten, onder meer het Bleekveld, de pareltjes van de groenstructuur te laten vormen. Het zijn veelal duidelijke begrensde ruimtes met een stenig karakter. Het beleid is erop gericht de kwaliteit van de groene accenten te verbeteren.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (25 augustus 2005)

In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) wordt een geactualiseerde visie gegeven op het Goese verkeersbeleid voor de periode 2004-2014. In het GVVP worden maatregelen genoemd die in het verlengde liggen van het bestaande verkeersbeleid (verbeteren verkeersveiligheid, verbeteren fietsvoorzieningen, doorstroming autoverkeer), maatregelen die afgestemd zijn op toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, maar ook maatregelen die mogelijk diep ingrijpen op bestaand beleid. Wat betreft het Kolveniershof en het Bleekveld wordt ingegaan op de relevante aspecten fietsparkeren en autoparkeren.

Fietsparkeren

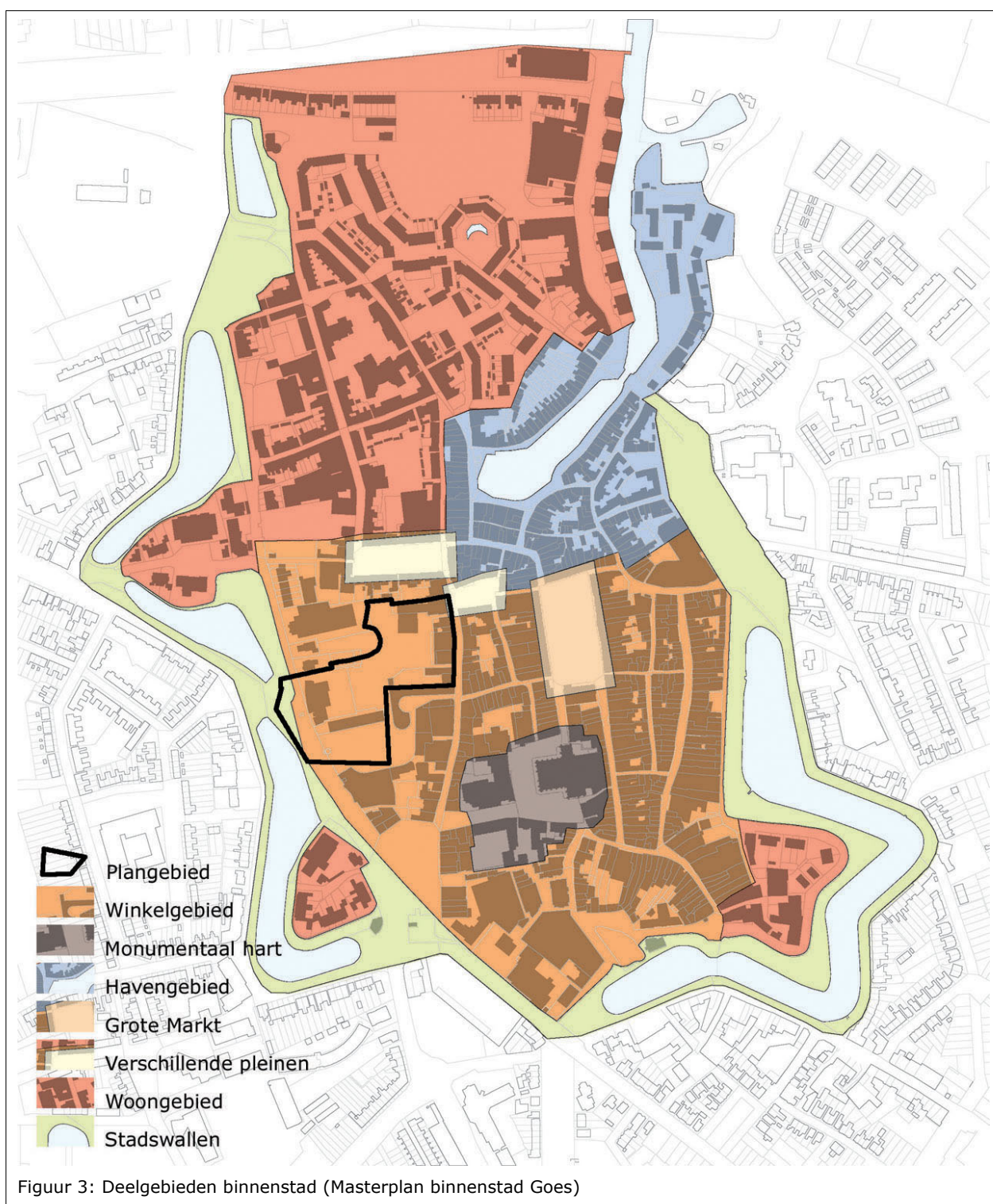
Om een hoog fietsgebruik vast te houden, is het onder meer van belang om de fietsers (diefstal-)veilige fietsparkeervoorzieningen op minimale afstand van hun bestemmingen te bieden. Er is voor gekozen om een structuur te kiezen waarbij wordt uitgegaan van een groot aantal kleinere concentratiepunten met fietsparkeerplaatsen.

Autoparkeren

Voor de binnenstad van Goes dient het parkeren 'op straat' zoveel mogelijk te worden voorkomen en geconcentreerd te worden aan de randen van het centrum. Hierdoor kan in het centrum een plezieriger woon- en wandelklimaat ontstaan en wordt de openbare ruimte niet meer gedomineerd door (rijdend en stilstaand) autoverkeer. De verdeling van de parkeercapaciteit dient zoveel mogelijk aan te sluiten op de aanvoerroutes, omdat daarmee zoekverkeer in de binnenstad wordt voorkomen. Op basis van een onlangs uitgevoerd passantenonderzoek en de voorgestelde verkeersontsluiting (met een zuidelijke ontsluitingsweg en een ongelijkvloerse spoorwegkruising Van Hertumweg) kan gesteld worden dat de meeste parkeercapaciteit aan de westkant van het centrum zou moeten liggen, in de zone van de Westwal tot aan de Piet Heinstraat en het Marconigebied. Parkeergarages aan het einde van de Westsingel (Bleekveld/Kolveniershof) en in de omgeving van de M.A. de Ruyterlaan/Van Hertumweg/Lijnbaan zijn dus met het oog op de bereikbaarheid een uitstekende oplossingen.

2.4 Toetsing beleidskader

Het nationaal beleid richt zich op de ontwikkeling van voldoende geschikte vestigingsmogelijkheden voor wonen, bedrijven en voorzieningen in elke regio. Het rijk, de provincie en gemeente geven aan deze functies te concentreren/bundelen in stedelijke gebieden, waarbij inbreiding/herstructurering prioriteit heeft boven uitbreiding van het bebouwd gebied. Ruimte- en bezoekersintensieve kantoren, winkels en andere voorzieningen passen bij uitstek in goed en veelzijdig bereikbare centra, waar ruimte is voor wonen, werken, winkelen en voorzieningen. Het plangebied betreft een inbreidings- en herstructureringslocatie in het multifunctionele centrum van de stad Goes, dat onderdeel uitmaakt van de stedelijke ontwikkelingszone Goes. De gemeente wenst parkeergelegenheden in de binnenstad aan de randen bij de ontsluitingswegen te vestigen. Middels de beoogde parkeergarage, die ontsloten wordt via de Westsingel/Westwal wordt hieraan voldaan. Verder worden in het parkeergebouw circa 500 parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor de gewenste toename van het parkeeraanbod in de binnenstad van Goes wordt gerealiseerd. Andere pleinen komen hierdoor vrij wat ten goede komt aan de verblijfskwaliteit van deze pleinen. Rondom het Bleekveld worden pleinwanden gecreëerd, waardoor een Bleekplein gevormd wordt. Hierdoor krijgt dit gebied een ruimtelijke kwaliteitsimpuls en ontstaat er een verknoping met de historische binnenstad. In de compacte stedelijke bouwblokken die de pleinwanden vormen, komen gemengde functies, wat passend is in de multifunctionele binnenstad van Goes. Ook aan de noordzijde van het Kolveniershof worden gemengde functies zoals detailhandel beoogd. De voornamelijk commerciële functies worden op de begane grond gepland en woningen worden in de verdiepingen van de bouwblokken beoogd. Hierdoor wordt de verblijfskwaliteit van het Bleekveld en Kolveniershof verbeterd. Op basis van provinciaal beleid is woningbouw op inbreidings-/herstructureringslocaties niet meer gebonden aan een woningbouwcontingent, zodat het beoogde aantal van circa 40 woningen gerealiseerd kan worden. Op basis van bovenstaande worden de beoogde ontwikkelingen passend geacht binnen het beleidskader.



3 Bestaande situatie

3.1 Binnenstad Goes

Op basis van het "Masterplan binnenstad Goes" en het "Projectenplan Binnenstad Goes" is een samenhangende visie voor de binnenstad van Goes ontwikkeld. Hieruit zijn een aantal projecten voortgekomen, zoals onderhavige ontwikkelingen. Alvorens deze ontwikkelingen te beschrijven, wordt het plangebied gepositioneerd in zijn ruimere omgeving. In figuur 3 zijn de deelgebieden van de binnenstad aangegeven.

De beoogde ontwikkelingen zijn gelegen in het stadscentrum van Goes. Dit gebied wordt grotendeels begrensd door de stadswallen. Het oorspronkelijke stadscentrum van Goes is nog grotendeels bewaard gebleven. Een aantal langgerekte straten, waarvan sommige een licht gekromd beloop hebben, zijn verbonden door kortere straatjes en stegen en vormen samen een orthogonaal, fijnmazige stedelijk weefsel. Binnen deze orthogonale stratenstructuur bevindt zich een aantal veelal rechthoekige pleinen. De Grote Markt is het belangrijkste plein. Verder zijn daar nog de Vlasmarkt en Beestenmarkt die als kralen aan een snoer door middel van smalle, korte straatjes met elkaar zijn verbonden. De openbare ruimten in de binnenstad van Goes kennen een heldere begrenzing. Een van de uitzonderingen daarop vormt de ruimte tussen de kerken. De Singelstraat – die haar naam ontleent aan de singel die in het verleden de Grote of Maria Magdalenakerk begrenste – heeft een pleinachtige sfeer, maar is eigenlijk een amorfe ruimte zonder duidelijke wanden.

De nog vrij gave stadswallen of –vesten vormen de belangrijkste groencomponent voor de binnenstad. De straten en stegen hebben daarentegen een overwegend stenig karakter. Op sommige plekken (Grote Markt, Sint Adriaanstraat) zijn wat kleine bomen in de openbare ruimte aanwezig. Daarnaast staan er, voor het merendeel in (particuliere) (binnen)tuinen, een aantal fraaie solitaire bomen. In het noordelijk deel van de binnenstad komen enkele smalle groenstroken tegen de voorgevels voor.

In de binnenstad zijn verschillende gebieden aan te wijzen met een eigen hoofdfunctie. Het zuidelijke deel van de binnenstad is grotendeels te typeren als winkelgebied. Hierbij kan, qua ruimtelijk beeld, onderscheid worden gemaakt tussen een historisch deel en een modern deel. Het historische winkelgebied is gelegen tussen de Lange Kerkstraat en de Lange Vorststraat, met als uitlopers de Gasthuisstraat, Magdalenastraat, Sint Adriaanstraat, Ganzepoortstraat, Keizersdijk en de Kreukelmarkt. Dit gebied wordt gekenmerkt door het kleinschalige karakter van de bebouwing, straten en stegen. De bebouwing in dit gedeelte is behalve kleinschalig ook zeer divers van aard.

In de zone Dam-Schuttershof-Bekhof-Kolveniershof-Bleekveld ligt een winkel- en kantoreng gebied met een modern en grootschaliger karakter. De bebouwing in dit gebied is groot van schaal en wordt met enige regelmaat afgewisseld met parkeerterreinen. In deze zone vinden de beoogde ontwikkelingen plaats.



Figuur 4: Luchtfoto bestaande situatie

Tussen de twee winkelgebieden ligt het monumentale hart ingeklemd. Dit gebied tussen de Wijngaardstraat, Sint Adriaanstraat, Korte Kerkstraat en Zusterstraat is zeer divers van aard. Langs de Zusterstraat en Singelstraat is voornamelijk sprake van grootschalig karakter. De twee kerken in dit gebied zijn zeer beeldbepalend. De openbare ruimte in dit gebied is voornamelijk ingericht ten behoeve van doorgaand verkeer en parkeren. De Wijngaardstraat en Ostendestraat worden gekenmerkt door een meer kleinschalig karakter.

Tussen de Oude Vischmarkt, Grote Markt, Vlasmarkt, Ossenhoofdstraat en Achterhaven ligt het historische havengebied. Dit gebiedje heeft een geheel eigen karakter/ sfeer. Beeldbepalend is de historische haven, die in zuidwestelijke richting de stad in steekt, met haar kades en statige panden. Maar ook het aansluitende gebied is door de aanwezige hoogteverschillen, de historische bebouwing aan gebogen straten, de (zeer) smalle stegen en achterstraten zeer karakteristiek. In het historische havengebied is de woonfunctie het meest voorkomend. Winkels en horeca komen regelmatig voor. Vooral de horeca bepaalt 's zomers voor een deel het straatbeeld, vanwege de aanwezige terrassen van enkele restaurants.

In het noordelijke deel van de binnenstad is wonen de toonaangevende functie. Evenals in het winkelgebied kan hier onderscheid worden gemaakt tussen een historisch en meer modern gedeelte. Het historische woongebied tussen de Westwal, Beestenmarkt, Ossenhoofdstraat en 's-Heer Hendrikskinderenstraat is net als de andere historische delen van de binnenstad erg kleinschalig van aard. De orthogonale structuur is ook hier duidelijk aanwezig. De voorzijden van de bebouwing grenzen overal direct aan de openbare ruimte, waardoor de beschikbare ruimte volledig ingericht is voor verkeersdoeleinden.

Het meer moderne woongebied, ten noorden van het havengebied, heeft de karakteristieken van zogenaamde stadsvernieuwing. De structuur breekt enigszins met de orthogonale structuur van het historische gedeelte van de binnenstad. Ondanks het meer planmatige karakter van deze woonwijk is de fijnmazige structuur en het kleinschalige karakter wel doorgezet in dit gebied.

De pleinruimten in de binnenstad zijn vrijwel allemaal in gebruik als parkeerplein. Ook de pleinen met een meer historische betekenis in het centrum van de binnenstad worden voornamelijk als parkeerplein gebruikt. Deze functie met een zeer groot ruimtebeslag doet afbreuk aan de beeldkwaliteit. De niet-openbare ruimten in de binnenstad bevinden zich voornamelijk op binnenterreinen, aan de achterzijde van de bebouwingsblokken.

3.2 Plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de binnenstad van Goes en maakt onderdeel uit van het deelgebied 'winkelgebied'. Aan de westzijde grenst het plangebied gedeeltelijk aan de Westsingel/Westwal. Deze weg vormt een belangrijke auto-ontsluiting van de binnenstad van Goes. Verder vormt het theater De Mythe de westelijke grens van het plangebied. De zuidgrens wordt gevormd door het Kolveniershof. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het Kolveniershof en de Wijngaardstraat. De noordgrens wordt gevormd door de zuidelijke percelen aan de Beestenmarkt. In figuur 4 is een luchtfoto van de bestaande situatie weergegeven.

Het Bleekveld betreft een open ruimte en is in gebruik als parkeerterrein. Rondom het Bleekveld is er voornamelijk sprake van achterkantsituaties. De hoofdbebouwing is overwegend georiënteerd op de omliggende straten: Wijngaardstraat, de Beestenmarkt, de Westsingel/Westwal en het Kolveniershof. In

feite is alleen het theater De Mythe op het Bleekveld georiënteerd. Er is echter geen sprake van een hoogwaardige entreeruimte voor deze voorziening. De schaal en maat van de bebouwing aan het Bleekveld is divers. Aan de zuid-, west- en oostzijde gaat het voornamelijk om grootschalige bouwblokken van twee à vier bouwlagen met platte daken. Aan de noordzijde zijn enkele schuurtjes en schuttingen aanwezig. De hoofdbebouwing gelegen aan de Beestenmarkt betreffen historische, individueel vormgegeven panden van maximaal twee bouwlagen met een kap. Daarnaast is hier de wat grootschaligere bebouwing van het gemeentearchief gevestigd. Ruimtelijk gezien kent het gebied vrijwel geen relatie met de historische binnenstad.

De belangrijkste functie rondom het Bleekveld betreft het theater De Mythe. Verder zijn hier het gemeentearchief, detailhandel, kantoren en woningen aanwezig. De belangrijkste ontsluiting van het Bleekveld betreft de doorgang met het Kolveniershof. Voor langzaam verkeer zijn er doorgangen naar de Wijngaardstraat, de Beestenmarkt en de Westwal.

Het Kolveniershof betreft een open hof dat in gebruik is als parkeerterrein. Aan drie zijden is het hof omsloten door bebouwing, die in de jaren '70 van de vorige eeuw is gerealiseerd. Het betreffen gesloten gevelwanden van twee à drie bouwlagen hoog en grotendeels uitgevoerd met een plat dak. Opvallend zijn de ronde gevelwanden, terwijl in vrijwel het gehele centrum sprake is van rechthoekige of vierkante blokverkaveling. Aan de westzijde bevindt zich geen bebouwing.

Langs het Kolveniershof is sprake van een winkelcentrum met op de bovenverdieping woonfuncties. Langs de zuid- en oostzijde is detailhandel, waaronder een supermarkt gevestigd. Aan de noordzijde is een kantoor gevestigd. De ontsluiting vindt plaats via de in- en uitgang aan de Westsingel/Westwal en is tevens de ontsluiting voor het Bleekveld. Verder loopt het Kolveniershof in oostelijke richting in een versmalde vorm door en vormt hiermee een belangrijke verbinding met het monumentale gedeelte van de binnenstad. Deze route is alleen voor voetgangers toegankelijk. Tenslotte is nog een doorgang aanwezig naar het noordelijker gelegen Bleekveld.



Figuur 5: Mogelijk stedenbouwkundig plan

4 Stedenbouwkundig plan

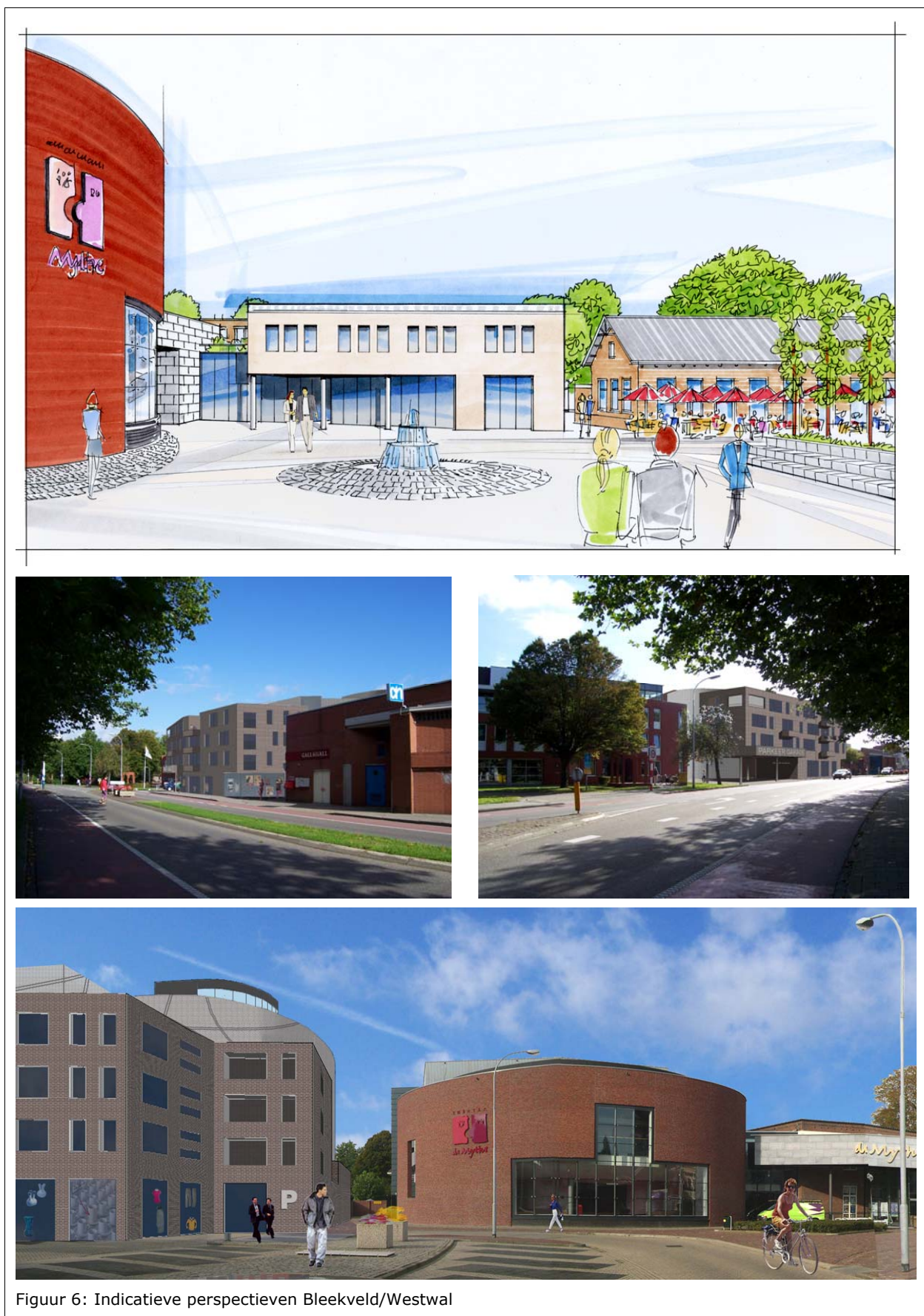
4.1 Ruimtelijke beschrijving plan

In figuur 5 is een mogelijk stedenbouwkundige plan weergegeven. Eén van de uitgangspunten van het plan is te komen tot een betere 'verknoping' van de 'jonge stad' en de historische binnenstad. Daartoe worden twee binnenstedelijke pleinen gerealiseerd, die qua maat en schaal aansluiten bij het historische stadspatroon. De pleinen, het Bleek- en Kolveniersplein, staan zelfstandig ten opzichte van elkaar en krijgen ieder een eigen karakter.

Ten oosten van het theater De Mythe wordt het Bleekplein gerealiseerd. Het huidige Bleekveld, waar momenteel met name geparkeerde auto's en (rommelige) achterkantsituaties het beeld bepalen, wordt getransformeerd tot een besloten, van autoparkeren vrij plein met hoogwaardig vormgegeven pleinwanden. Hiermee komt de schouwburg in een omgeving te staan die recht doet aan een dergelijke functie. Aan de noord- en zuidwand van het Bleekveld worden geheel nieuwe pleinwanden gecreëerd. Hiermee worden achterkantsituaties opgeheven en krijgt het Bleekplein de gewenste maat en schaal om als een besloten plein te worden ervaren. In figuur 6 zijn ter illustratie enkele perspectieven opgenomen.

De noordelijke pleinwand zal worden gevormd door een aantal woon-/ werkhuisen (bouwblok 1). Geïnspireerd door de historische stadswoningen zal de begane grond, waar de werkruimten/ ateliers zijn gedacht, (deels) een hogere verdiepingshoogte kennen en worden de woon-/ werkhuisen smal en diep. In totaal zal het bouwblok een bouwhoogte kennen van twee bouwlagen. De woonruimten zullen via een aparte opgang bereikbaar zijn, zodat de woon- en werkgedeelten in eigendom kunnen worden gesplitst. Overigens krijgen de woon-/ werkhuisen, evenals andere nieuwbouw in de 'jonge stad', een eigentijdse uitstraling (moderne architectuur). De belangrijkste gevel, hetgeen tot uiting komt in de architectonische vormgeving, ligt uiteraard aan de pleinzijde. De achterpercelen van de bebouwing van de Beestenmarkt worden met de nieuwbouw aan het zicht onttrokken. Om een daar gesitueerd reclamebedrijf niet in zijn bedrijfsvoering te belemmeren zal ervoor worden zorggedragen dat de betreffende achteruitgang per auto bereikbaar blijft.

Het blok woon-/werkhuisen komt in het verlengde te liggen van het huidige gemeentearchief. Met de verplaatsing van het gemeentearchief naar het nieuwe stadskantoor komt het betreffende pand vrij voor een nieuwe functie. De later aan het pand toegevoegde aanbouw zal worden gesaneerd. Gestreefd wordt om in de karakteristieke oudbouw, die eventueel wordt uitgebreid met een serre, horeca onder te brengen, zodat mensen voor of na een schouwburgvoorstelling in de directe omgeving van het stadstheater rustig wat kunnen eten en/ of drinken. Dit zal de levendigheid van het plein ten goede komen. De bestaande voetgangersdoorsteek tussen Bleekveld.

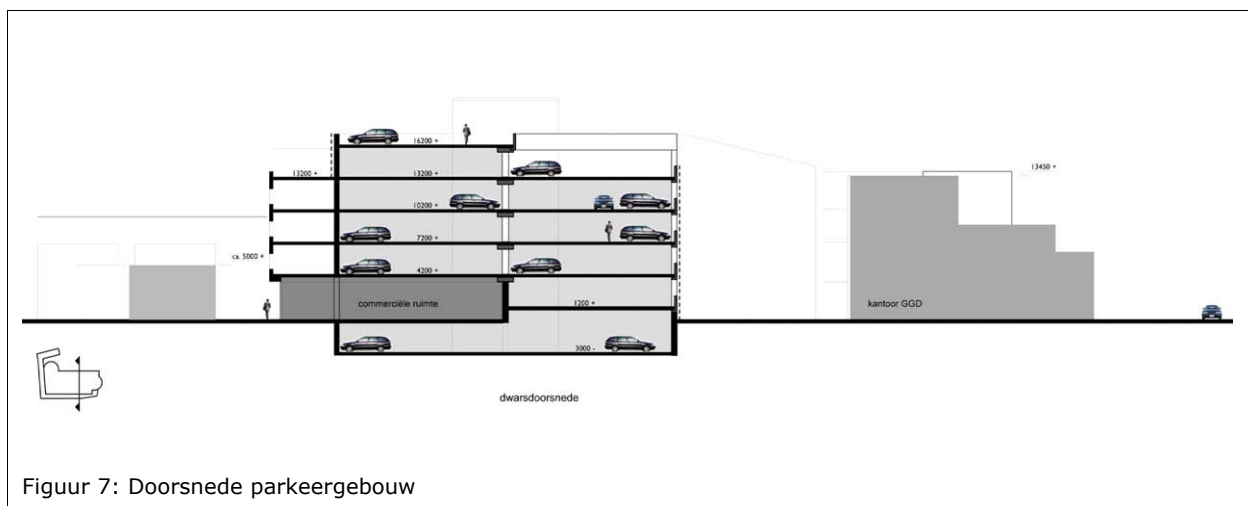


en de Beestenmarkt, die ten westen van het gemeentearchief is gelegen, blijft gehandhaafd. Direct aan de zuidzijde van het oude gemeentearchief komt daarnaast een openbare doorsteek die het Bleekveld met de Wijngaardstraat verbindt. De nieuwbouw rondom het Bleekveld wordt dusdanig vormgegeven dat er sprake zal zijn van een goede begeleiding, en daarmee sociale controle, van de diverse doorsteken.

Het huidige Bleekveld wordt aan de zuidzijde begrensd door de Bleekerstraat. Hoewel de naam anders doet vermoeden betreft het hier niet meer dan een ruime voetgangersdoorsteek tussen de Wijngaardstraat en het Bleekveld. Aan de zuidzijde van deze 'straat' wordt, in de rooilijn van de bestaande bebouwing, een nieuwe pleinwand gerealiseerd. Dit (ondiepe) bouwblok (bouwblok 2) zal doorlopen tot op het Bleekveld en vormt daarmee een deel van de zuidwand van het plein. De bebouwing, die drie bouwlagen hoog wordt, schermt de achterkanten van de aan het Kolveniershof gelegen bebouwing af en zorgt voor een hoogwaardig vormgegeven begrenzing van de Bleekerstraat en -plein. Op de begane grond van de nieuwbouw zullen commerciële ruimten worden gerealiseerd, daarboven komen woonruimten.

Het derde bouwblok, dat eveneens deel uitmaakt van de zuidelijke wand van het Bleekveld, maar vooral de westwand gaat vormen van het Kolveniersplein, vormt de grootste ruimtelijke ingreep in het plangebied. Aan de zijde van het Bleekveld dient dit bouwblok de rooilijn van de bebouwing aan de Bleekerstraat (waaronder blok 2) aan te houden, omdat dit de helderheid van het plein, en de positie van het theater, ten goede komt. Het derde bouwblok betreft een parkeergebouw 'ingepakt' door een schil van commerciële ruimten en woonruimten. Het gebouw van het Centrum voor Werk en Inkomen (CWI) wordt gesaneerd om deze nieuwbouw mogelijk te maken. Een deel van het huidige Kolveniershof wordt bebouwd. Het parkeergebouw buigt zich als het ware om het GGD-kantoor heen. Het gebouw zal parkeergelegenheid bieden aan circa 500 auto's. Naast algemene parkeergelegenheid voor de binnenstad wordt in het parkeergebouw onder meer het parkeren van de diverse (nieuwe) functies gelegen aan het Bleek- en Kolveniersplein ondergebracht. Verder zal geïntegreerd in het pand de mogelijkheid voor (bewaakte) fietsenstalling worden geboden. Realisatie van het gebouw biedt de kans om van diverse openbare ruimten in de binnenstad, waaronder de Grote Markt, het autoparkeren te verwijderen. De belevings- en verblijfskwaliteit van de binnenstad neemt daarmee toe.

Het parkeergebouw wordt vier en gedeeltelijk vijf bouwlagen hoog en kent daarnaast een parkeerkelder (zie figuur 7). De mogelijkheid wordt opengehouden dat de parkeerkelder in de toekomst verder in zuidelijke richting uitbreidt. De in-/uitrit van de parkeergarage komt aan de Westwal te liggen, direct zuidelijk van het GGD-kantoor. Er zullen twee duidelijk herkenbare in-/uitgangen voor voetgangers worden gerealiseerd: één aan het Bleekveld (de noordzijde van het gebouw) en één aan de zuidzijde van het gebouw. Uitgangspunt is de realisatie van een parkeergebouw dat sociaal- en verkeersveilig is, waar de garagebezoeker zich goed kan oriënteren en waar een heldere routing aanwezig is.



Figuur 7: Doorsnede parkeergebouw

De maat en schaal van het parkeergebouw is fors. Door het gebouw 'in te pakken' met een meer plooibare randbebouwing (de schil) kan de korrelmaat worden verkleind. Dit betekent dat het gebouw als minder massaal zal worden ervaren. Een ten opzichte van de verdiepingen gedeeltelijk terugliggende begane grondlaag draagt daar eveneens aan bij. Met de randbebouwing kan in vergelijking met de parkeergarage eenvoudiger worden gezorgd voor een hoogwaardig, eigen gezicht (gevelbeeld) richting de verschillende pleinen en straten. Het is overigens niet de intentie de parkeerfunctie, wat toch de belangrijkste functie van het gebouw is, geheel aan het zicht te onttrekken.

Het parkeergebouw komt zowel aan het Bleekveld als aan het Kolveniersplein, het tweede nieuw te realiseren binnenstedelijk plein, te liggen. Tussen de beide pleinen zal een subtiële zichtrelatie aanwezig zijn, waarmee vanaf het Kolveniersplein de ronding en entree van het theater De Mythe zichtbaar is. Door een lichte knik aan te brengen in de oostwand van het parkeergebouw zal er echter geen sprake zijn van een directe koppeling tussen de beide pleinen en kunnen daadwerkelijk twee eigen werelden ontstaan.

Om het Kolveniersplein te kunnen creëren, zal nog een deel van de huidige bebouwing van het Kolveniershof (de 'krul') moeten worden gesaneerd. Dit vindt in een latere fase van de herontwikkeling van de 'jonge stad' plaats. Het Kolveniersplein zal pas op dat moment, ook door de realisatie van een aantal nieuwe pleinwanden, zijn definitieve vorm krijgen en maakt om die reden geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan.

4.2 Beeldkwaliteit

De gemeente Goes hecht grote waarde aan een hoogwaardige inrichting en verschijningsvorm van haar grondgebied. Om die reden worden eisen gesteld aan de vormgeving van de bebouwing. Deze eisen zijn grotendeels verwoord in de Welstandsnota Goes, die de basis vormt voor de welstandstoetsing. Voor de binnenstad van Goes is een Kwaliteitshandboek binnenstad Goes opgesteld, wat een kader vormt waarbinnen ontwikkelingen die van invloed zijn op de beeldkwaliteit van de binnenstad dienen plaats te vinden. Dit kwaliteitshandboek is dan ook in de Welstandsnota voor het deelgebied historische kern Goes, waaronder het plangebied valt, van toepassing verklaard.

In het algemeen wordt, volgens het kwaliteitshandboek, voor de binnenstad het volgende ruimtelijke beeld nagestreefd:

- Gestreefd wordt naar behoud van het waardevolle karakter van de Goese binnenstad en dan met name de historische en monumentale bebouwing;
- De inrichting van een gebied moet passen bij het gebruik en het gebied moet als ruimtelijk samenhangend geheel herkenbaar zijn. Door een zorgvuldige afstemming van de bestrating en de inrichting van de straten/ pleinen op de omgeving kan op een eenvoudige wijze de functie worden versterkt;
- Het groen dat aan de binnenstad wordt toegevoegd moet qua afmetingen en karakter passen in de schaal en maat van de ruimte waar het in staat. Het gaat daarbij nadrukkelijk om stedelijk groen;
- Om de gevels van historische panden beter tot uiting te laten komen worden eisen gesteld aan reclame-uitingen, zonweringen, rolluiken en luifels;
- Het straatmeubilair dient op elkaar te zijn afgestemd.

Ten aanzien van het Bleekveld is het volgende gesteld:

- Het Bleekveld wordt een 'Bleekplein, een helder begrensde, besloten plein waaraan culturele functies, te beginnen met het stadstheater, zijn gesitueerd.
- De parkeervoorziening zal uit de openbare ruimte verdwijnen, daarvoor wordt aan het plein een gebouwde parkeervoorziening gerealiseerd.

Het hiervoor genoemde streefbeeld is uitgewerkt in een aantal meer concrete uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte, te weten:

- Het autoparkeren wordt verwijderd en ondergebracht in een nieuw te realiseren parkeergarage aan het plein;
- Het plein moet worden omgevormd tot een 'theaterplein'.
- Het plein moet gaan fungeren als representatieve entree voor het nieuwe theater.

In het kwaliteitshandboek worden ook eisen gesteld aan de vormgeving van bebouwing. De bebouwing aan het Bleekveld is hierbij echter buiten beschouwing gelaten. In aanvulling op het Kwaliteitshandboek binnenstad Goes kunnen enkele uitgangspunten voor de vormgeving van de bebouwing worden toegevoegd:

- Het Bleekplein en Kolveniersplein krijgen ieder een eigen karakter. De architectuur dient hierop aan te sluiten;
- Binnen de eenheid van het plein moet, binnen een overkoepelend architectonisch thema, variatie in de pleinvormen worden aangebracht;
- Het Bleekveld krijgt een ingetogen architectuur met een sterke regelmaat in de gevelindeling en met een klassieke raamverdeling. Enkele sporadische, schijnbaar willekeurige, 'afwijkingen' in het gevelvlak zijn toegestaan. Het theater De Mythe moet de blikvanger zijn;
- Geen historiserende architectuur. Het gaat immers om de 'jonge stad';
- De uitstraling van de bebouwing is modern, echter met toepassing van duurzame (traditionele) materialen zoals bijvoorbeeld gebakken stenen, hout, glas en zink;
- De begane grond en de verdieping erboven kunnen ieder een eigen vormgeving krijgen, maar moeten wel een onlosmakelijk geheel vormen;
- De architectuur op de begane grond dient uitnodigend te zijn door het gebruik van veel glas;
- Het gevelbeeld dient diepte te krijgen door onder meer diepe negen en logia's.

Als uitwerking van de eisen uit het kwaliteitshandboek is door de gemeente het beeldkwaliteitsplan 'de Jonge Stad' opgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan wordt een suggestie gegeven met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte en worden richtlijnen gegeven met betrekking tot de architectonische invulling van het gebied rond het nieuwe Bleekplein bij theater de Mythe. Het beeldkwaliteitsplan vormt, aangezien het een nieuwe ingrijpende ruimtelijke ontwikkeling betreft, een aanvulling op de welstandsnota.

De ontwikkelingen rond het nieuwe Bleekplein zullen worden ontworpen met als thema de franse tuin. Het plein zal een formele inrichting krijgen en ook de gevels van de bebouwing zullen hierop inspelen. Rond het Kolveniershof zal als tegenhanger juist de ongedwongen sfeer van de boomgaard het leidende thema zijn. Een informele setting zal hier de sfeer bepalen. Voor de verschillende bouwblokken en pleinwanden gelden verschillende richtlijnen. Voor de twee pleinen zijn spelregels uitgewerkt die de overeenkomsten en de verschillen tussen de verschillende pleinwanden in hun onderlinge samenhang in beeld brengen.

4.3 Functionele beschrijving plan

Het plangebied maakt onderdeel uit van de binnenstad van Goes. Passend in het karakter van een binnenstad wordt een gemengd functioneel beeld voorgestaan. Op de begane grondlagen worden werkruimten/ateliers, kantoorruimten, winkels en horecagelegenheden beoogd. De verdiepingsvloeren zullen met name worden aangewend voor het wonen. Hierna wordt op de diverse functies in het plangebied nader ingegaan.

Wonen

De bestaande bebouwing aan de Wijngaardstraat is deels in gebruik voor het wonen. Daarnaast worden in totaal in het plangebied circa 40 nieuwe woningen gerealiseerd.

Horeca, detailhandel, culturele functies en kantoren

Binnen het plangebied zijn momenteel al diverse commerciële en kantoorfuncties aanwezig. Aan de Westwal staat het GGD-kantoor. In de bebouwing aan de Wijngaardstraat is een detailhandelszaak, een kapsalon en een verzekerings- en makelaarskantoor gevestigd. Op de begane grondvloer van de nieuwbouw worden niet-woonfuncties voorgestaan. Naast detailhandel en, in beperkte mate, horeca gaat het om culturele functies en kantoren. Het bestemmingsplan biedt overigens ook de mogelijkheid om met een vrijstelling op de 1e verdieping detailhandel te realiseren. In totaal zal circa 2.200 m² aan bedrijfsvloeroppervlak aan de binnenstad worden toegevoegd. De oppervlakte van een horecavestiging mag maximaal 300 m² bedragen. Het betreffen lichte vormen van horeca, dus geen bar, dancing of discotheek.

Parkeren

De belangrijkste ruimtelijke ingreep in het plangebied is de bouw van een parkeergarage. Deze garage biedt ruimte aan circa 500 auto's. Naast algemene parkeergelegenheid voor de binnenstad wordt in het parkeergebouw onder meer het parkeren van de diverse (nieuwe) functies gelegen aan het Bleek- en Kolveniersplein ondergebracht. Het parkeren ten behoeve van het GGD-kantoor blijft op eigen terrein plaatsvinden. Op de genoemde pleinen zal geen parkeergelegenheid voor auto's worden geboden. Wel worden hier mogelijkheden voor fietsenstalling gecreëerd. Geïntegreerd in de parkeergarage wordt eveneens de realisatie van een (bewaakte) fietsenstalling beoogd.

Verkeer

Auto's rijden direct vanaf de Westwal de parkeergarage in. De openbare ruimte in het plangebied wordt zo goed als niet belast met de verkeersafwikkeling van gemotoriseerd verkeer. Op bepaalde tijdstippen zal er, ten behoeve van de bevoorrading van de commerciële ruimten, toeleveringsverkeer aanwezig zijn. De aanlevering van goederen zal, gelijk aan de rest van de binnenstad, via de voorzijde van de bebouwing plaatsvinden.

Zoals onder het kopje "parkeren" vermeld, zal op de pleinen en in de parkeergarage de mogelijkheid tot fietsenstalling worden geboden. De openbare ruimte in het plangebied is, zoals het een binnenstad betaamt, met name het domein van de voetganger. Via een fijnmazig stelsel van voetgangersverbindingen staat het Bleekveld in verbinding met zijn omgeving. Aan de noordzijde is er een verbinding met de Beestenmarkt. Aan de oostzijde komen er twee verbindingen tussen het Bleekplein en de Wijngaardstraat. Vanaf het plein zijn daarmee twee looproutes naar de Grote Markt (het stadshart) denkbaar: de route Bleekerstraat-Wijngaardstraat-Sint Adriaanstraat en de route door de, noordelijker gelegen, doorsteek Wijngaardstraat-Vlasmarkt-Rijfelstraat. Aan de zuidzijde is er een verbinding tussen het Bleekveld en het Kolveniersplein.

Groen

Groen is in het plangebied slechts in beperkte mate aanwezig. Op het 'binnenterrein' aan de zuidzijde van de Bleekerstraat staat een fraaie, behoudenswaardige boom. Verder zal het Bleekveld van (enig) groen worden voorzien.

5 Milieu en duurzaamheid

5.1 Geluidshinder

Wegverkeerslawaaï

Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en wegen waarvan vaststaat dat de 50 dB(A)-contour op maximaal 10 meter uit de weg ligt. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien. In het plangebied zijn enkele nieuwe ontwikkelingen voorzien.

Het plangebied is gelegen aan de Middelburgsestraat/Westwal/Westsingel waar een maximum snelheid van 50 km per uur van toepassing is. Het plangebied ligt binnen de geluidszone van deze wegen. Derhalve is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. In januari 2005 is door de gemeente Goes een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidsbelasting van de Middelburgsestraat/Westwal/Westsingel op de nieuwbouw langs deze weg te bepalen. Uit de resultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) op de naar de genoemde wegen gekeerde gevels van de aan deze wegen geprojecteerde woningen/appartementen met 11 tot en met 13 dB(A) wordt overschreden daar waar de woningen/appartementen rechtstreeks uitkijken op de gezoneerde wegen. Voor de andere woningen/appartementen wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Het nemen van maatregelen om aan de voorkeursgrenswaarde te kunnen voldoen is nauwelijks mogelijk en niet afdoende. Om te kunnen voldoen aan de wettelijke eisen is door de gemeente een verzoek hogere grenswaarde ingediend bij Gedeputeerde Staten. Bij besluit van 27 juli 2005 is door Gedeputeerde Staten van Zeeland een hogere grenswaarde vastgesteld van maximaal 63 dB(A).

Voor het geluid dat wordt veroorzaakt door de parkeergarage zelf is op grond van de Wet milieubeheer het Besluit opslag en transportbedrijven milieubeheer van toepassing. Zoals in het inspraakrapport in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven zal het aspect geluidhinder van de parkeergarage zelf worden meegenomen in de procedure ingevolge de Wet Milieubeheer. Concreet betekent dit dat het Besluit opslag en transportbedrijven milieubeheer van toepassing is. In dit Besluit zijn geluidsvoorschriften opgenomen waar aan moet worden voldaan. Zowel voor bestaande als nieuwe bedrijven gelden geluidsnormen op de gevel van woningen. Voor het buitenniveau betekent dat een etmaalwaarde van 50 dB(A). Uitgangspunt bij het vaststellen van deze geluidsnormen is dat met deze normen doorgaans een acceptabel geluidskwaliteit van geluidsbeleving en risico's voor de persoonlijke gezondheid in de directe omgeving van de parkeergarage worden bereikt. Indien binnen 50 meter van de parkeergarage woningen zijn gesitueerd dient vanuit de toepassing van het Besluit bij de melding een akoestisch onderzoek te worden gevoegd. Dit geldt namelijk wanneer een parkeergarage tussen 19.00 en 07.00 uur geopend is en er transportbewegingen in deze periode plaatsvinden. De melding dient plaats te vinden bij ingebruikname van de parkeergarage en heeft als zodanig geen effect op hetgeen via dit bestemmingsplan wordt voorzien.

5.2 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen 'milieuhinderlijke' voorzieningen en milieu gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van milieuhinderlijke activiteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een 'milieuhinderlijke' voorziening en bij vestiging van een nieuwe voorziening in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

In het plangebied worden commerciële functies zoals bijvoorbeeld detailhandel en horeca beoogd. In de directe omgeving van het plangebied zijn er detailhandelsbedrijven en een theater gevestigd. Dergelijke kleinschalige bedrijfsactiviteiten kunnen mogelijk milieuhinder opleveren voor de beoogde en reeds aanwezige woningen in en rondom het plangebied. Via de Wet Milieubeheer zal worden voorkomen dat deze inrichtingen leiden tot milieuhinder. Overigens zijn er in de binnenstad al veel situaties aanwezig, waar wonen gecombineerd wordt met detailhandel, horeca e.d. Functiemenging is bij uitstek een kenmerk van een binnenstedelijke situatie.

5.3 Bodemgesteldheid

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

De bodemkwaliteit van het plangebied wordt deels bepaald door de stedelijke historie, waar onder een erfenis van een in de vorige eeuw aanwezige chemische wasserij. Dezewasserij was ter plaatse van het Bleekveld gesitueerd. Als gevolg van lozingen in de bodem van indertijd toegepaste reinigingsmiddelen (PER en TRI) is de bodem sterk verontreinigd. Daarbij is zowel het ondiepe, freatische, grondwater in de bovenste deklaag (tot ca. mv -7,50 m.) als het diepe grondwater in het 1e watervoerende pakket (mv -7,50 / mv -38,00 m.) licht tot zeer sterk verontreinigd. De ondiepe verontreiniging is aangetroffen onder een groot deel van het huidige Bleekveld, de diepe verontreiniging strekt zich uit tot onder de zuidelijke bebouwing van het Kolveniershof (supermarkt).

Gelijktijdig met de aanleg van het huidige parkeerterrein is in 1990 een bodemsanering opgestart. Daarbij is de toenmalige bovengrond van het huidige Bleekveld, met een dikte van ca. 1,00 meter vervangen door schoon zand en bestratingmateriaal. In het gedeelte tussen Kolveniershof en het theater De Mythe bedraagt de dikte van zandfundering en bestrating ca. 0,50 meter. Tussen 1990 en 1998 is een in-situ grondwatersanering uitgevoerd, waarbij onttrekking heeft plaatsgevonden van ondiep grondwater met behulp van horizontale drainage (ca. 2,60 m-mv.) en is diep grondwater met twee verticale bronnen (diepte 17,00 - 30,00 m -mv.) opgepompt en gezuiverd.

In 1998 heeft, als gevolg van een stagnerende werking van de grondwatersanering, een herijking van de sanering plaatsgevonden. Er werd weliswaar een redelijke hoeveelheid aan verontreiniging verwijderd, echter de bij aanvang gestelde saneringsdoelstelling (herstel multifunctionaliteit grond en ondiep grondwater en herstel tot de B-waarde van het diepe grondwater) bleek niet binnen een redelijke termijn en met de ingezette middelen haalbaar. Daarbij deed zich een bijkomend probleem voor als gevolg van verspreid voorkomende organische componenten in het diepere grondwater. Deze werden via de diepe bronnen mee opgepompt,

waarbij een sterke (waterstofsulfide-) H_2S -vorming optrad. De hoge concentraties veroorzaakten naast stankproblemen, tevens een zeer sterke corrosieve werking op de installatie waardoor deze aan vervanging toe was. Daarnaast leverde de combinatie van (vluchtige organische gechloreerde koolwaterstoffen) VOCL en H_2S in het opgepompte grondwater problemen op bij de inzet van de toepasbare zuiveringsmethodieken.

Op basis van de herijking is toen gekozen voor een voortzetting middels een "eeuwigdurende" IBC-variant (Isoleren, Beheersen en Controleren), waarbij de ondiepe verontreiniging wordt beheerst en monitoring plaats vindt van het diepere grondwater. Aanvullende maatregelen zijn noodzakelijk in het geval uit de monitoring blijkt dat de pluim in het diepe grondwater zich uitbreidt cq. verplaatst. Ten behoeve van deze saneringsopzet is een ondergrondse zuiveringsinstallatie geïnstalleerd. Deze is ondergebracht in een ondergrondse betonnen kelder die centraal op het Bleekveld is gebouwd. De uitwendige afmetingen van de kelder bedragen 12,60 x 2,80 x 1,50 meter. Middels deze opzet wordt door een geringe grondwateronttrekking in het freatische vlak de humane risico's en verspreiding voldoende beheerst. Op zich werkt het huidige beheerssysteem van de ondiepe grondwaterverontreiniging volgens de verwachtingen zoals die zijn opgesteld bij de herijking. In het diepere grondwater is weliswaar sprake van enige natuurlijke afbraak, maar de monitoringresultaten wijzen echter ook op verplaatsing van de pluim in zuidwestelijke richting. Daarnaast omvat de gehele afbraakketen een aantal min of meer gevaarlijke verbindingen voor mens en milieu. Als deze nu geconstateerde verplaatsing doorzet, zijn (waarschijnlijk) aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Uitgaande van de situatie en de huidige bodemsaneringinzichten en beleidsvernieuwing (Doorstart A-5) wordt overwogen of middels aanpassing/uitbreiding van de huidige saneringstechniek de restverontreiniging op een snellere en meer (kosten-)efficiëntere wijze aangepakt kan worden. Hierdoor zou beperking van de toekomstige maatregelen gerealiseerd kunnen worden. Op basis van recent uitgevoerde onderzoeken moet vooralsnog gedacht worden aan één of twee sterk verontreinigde kernen in de bovenlaag van (elk) ca. 100 m². De omvang van de sterke verontreiniging in het 1e watervoerende pakket wordt nu ingeschat op ca. 140 x 45 m over een dieptetraject van 7,50-38 m -mv. Vanuit de ondiepe bron(-nen) in de bovenlaag vindt nalevering plaats van verontreiniging naar het diepere grondwater (pluim). Gerichte bronaanpak zal naar verwachting een gunstig effect hebben op het gedrag van de gehele verontreinigingsvlek.

Onderzoek naar de mogelijkheden tot gerichte bronaanpak en eventuele maatregelen voor de pluim zijn middels quick-scans uitgevoerd. Daarbij is met name technische haalbaarheid, tijdsbeslag, kosten en de relatie met de toekomstige bebouwing beoordeeld. Uit deze quick-scans is gebleken dat een gerichte bronaanpak mogelijk is en zeer waarschijnlijk voordelen biedt. Daarom is inmiddels een gericht onderzoek naar de situering van de bron opgestart. Een verdere uitwerking van de quick-scans is noodzakelijk om een gerichte bronaanpak te kunnen uitvoeren.

Mede aan de hand van onderzoeken in 2000/2001 naar de realiseerbare aanlegdiepte van een parkeergarage is ook in verband met de aanwezige grondwaterverontreiniging in het eerste watervoerende pakket besloten tot maximaal één ondergrondse parkeerlaag.

Voor het overige deel van het plangebied kan vermeld worden dat ter plaatse van de bebouwing deels onderzoeken zijn uitgevoerd. Voor de recente bebouwing zijn voorafgaande aan grondtransacties en nieuwbouw bodemonderzoeken uitgevoerd.

Daarbij zijn veelal lichte "stedelijke" verontreinigingen met onder andere zware metalen en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) aangetroffen.

Ingeval van nieuwbouwontwikkelingen ter plaatse van of in de onmiddellijke nabijheid van de huidige historische bebouwing dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van lichte tot mogelijk sterke "stedelijke" verontreinigingen met bijvoorbeeld zware metalen en PAK.

Daarom is op geprojecteerde bouwlocaties een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Daaruit is naar voren gekomen dat de nieuw aangebrachte bovenlaag van zand schoon is. De oorspronkelijke bovengrond bij woonblok 2 is zwak puinhoudend en licht verontreinigd met zware metalen en PAK. De boringen bij de woonblokken zijn doorgezet tot ca. mv. - 2.00m. Ter plaatse van de toekomstige parkeergarage is geboord tot ca. mv. -6.00m en plaatselijk tot mv. - 10.00m. In de ondergrond zijn op alle bouwlocaties plaatselijk puinsporen gevonden. De ondergrond is wisselend licht verontreinigd met o.a. zware metalen, PAK en minerale olie.

Bij onderzoek na sloop van het voormalige CWI-gebouw zijn in zowel in de boven- als ondergrond géén verontreinigingen gevonden. In het ondiepe grondwater aldaar is naast lichte arseen-, chroom- en xylenen-verontreinigingen ook een lichte verontreiniging met cis-1,2-dichlooretheen aangetoond, hetgeen een afbraakparameter van de VOCL-verontreiniging is. In het diepe grondwater is een sterke arseenwaarde gemeten, die mogelijk een natuurlijke oorsprong heeft.

Ten behoeve van de bouwputontgraving van het parkeergebouw is onderzoek gedaan naar het effect van H₂S-gasvorming op de bouwputontgraving. Daarbij is tevens geadviseerd over de te nemen maatregelen om risico's en overlast zoveel mogelijk te beperken cq. te elimineren.

In het grondwater van het plangebied is wisselend een matige tot sterke arseenverontreiniging gemeten, die mogelijk een natuurlijke oorsprong heeft. Op de bouwlocatie van woonblok 2 is in het grondwater tevens een licht verhoogde waarde aan benzeen, minerale olie en VOCL gemeten.

Ter plaatse van het onlangs gesloopte gedeelte van het voormalige gemeentearchief zijn in zowel de boven- als de ondergrond matige bijmengingen met puin en lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK en minerale olie gevonden. In het grondwater zijn bij meerdere onderzoeken matige tot sterke arseenverontreinigingen gemeten. Voor het toekomstige gebruik vormt de arseenverontreiniging géén risico's. Bij graafwerk dieper dan mv-1.00m op deze plaats bestaat er kans op blootstelling. Indien een bouwputbemaling met lozing op de riolering of oppervlaktewater wordt voorzien, is melding bij het waterschap en de afdeling openbare ruimte noodzakelijk.

Bij de woonblokken zijn in zijn algemeenheid géén c.q. nagenoeg géén diepere ontgravingen voorzien, waardoor waarschijnlijk géén of geringe grondwateronttrekkingen noodzakelijk zijn.

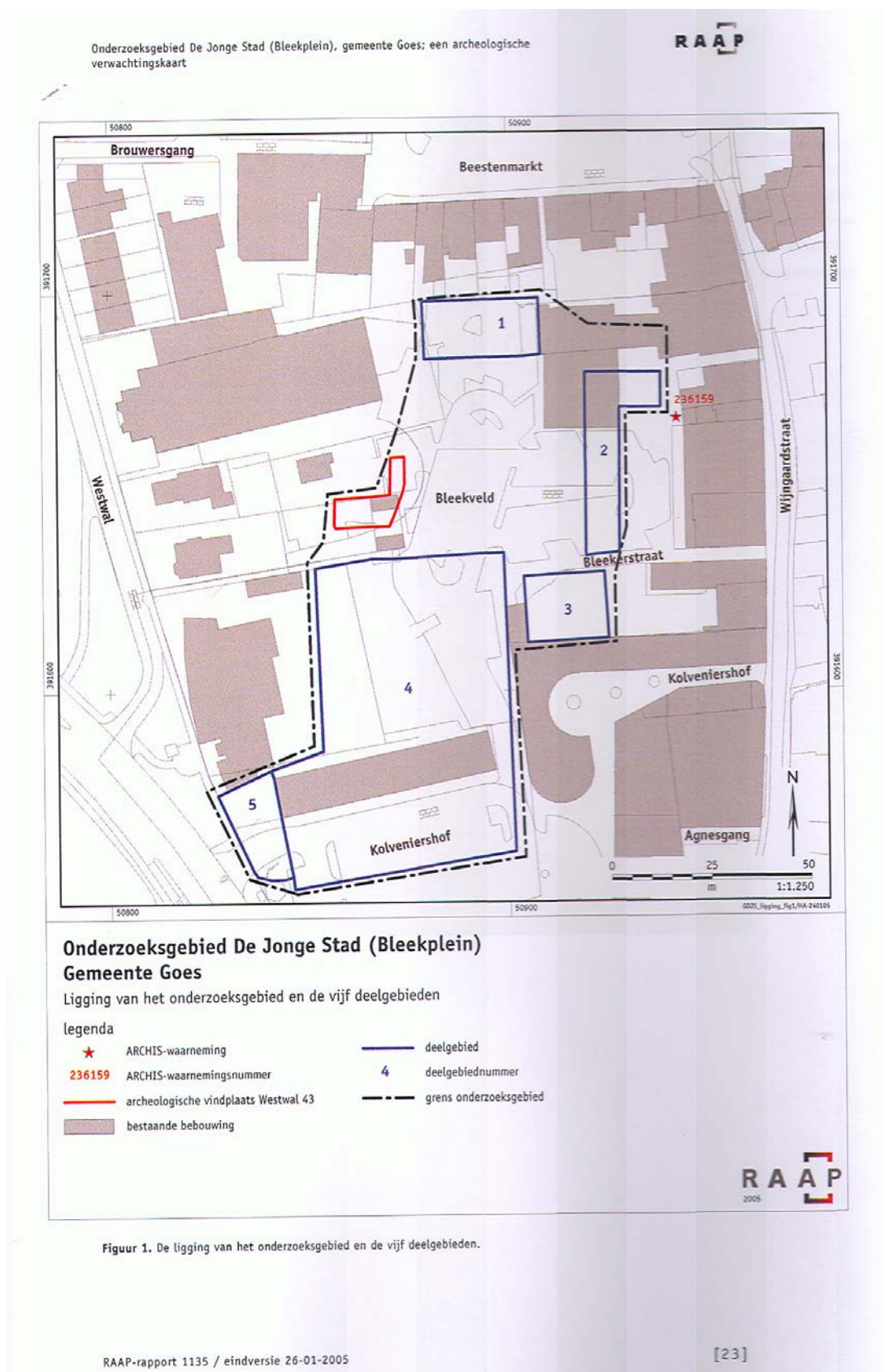
Bij de dimensionering van de bouwput en de fundering van het parkeergebouw is het nodig om rekening te houden met de aanwezige VOCL- en H₂S-concentraties in met name het 1e watervoerend pakket, waarbij aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

Uit een indicatieve toetsing aan het Bouwstoffenbesluit kan afgeleid worden dat de vrijwel overal aanwezige licht verontreinigde grond de kwaliteit heeft van categorie-1-grond. Ter plaatse van de toekomstige parkeerkelder is incidenteel in de ondergrond sprake van MVR- of schone grond.

Ten behoeve het omleggen van de riolering zijn in de tracés bemonsteringen uitgevoerd, waarbij is gebleken dat vrijkomende grond uit de sleuven deels categorie-1-grond en deels schoon is.

Op de hoek Bleekerstraat/Bleekveld/Kolveniershof is gedeeltelijk sprake van niet toepasbare grond op basis van PER en TRI.

Gelet op de historie van het gebied is het verstandig om bij grondwerkzaamheden, zoals kabel- en leidingwerk rekening te houden met de aanwezige bodemverontreiniging die wisselend verspreid en in sterkte binnen het gebied aanwezig is.



Figuur 8: Archeologische deelgebieden.

5.4 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden.

Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem (Provincie Zeeland nota archeologie 2006-2012).

Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan.

Met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen (monumenten) aangegeven. De IKAW geeft de trefkans aan op archeologische waarde in dat gebied.

Het plangebied is op de AMK aangeduid als een terrein van hoge archeologische waarde. Op de IKAW maakt het plangebied deel uit van een gebied met een middelhoge trefkans op archeologische waarden. Verder is in het vigerende bestemmingsplan "Binnenstad-Centrum" het plangebied voor een klein gedeelte aangeduid als archeologisch waardevol gebied. De juridische regeling hiervoor is overgenomen uit genoemd plan.

In haar brief d.d. 17 mei 2004 heeft de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) een advies gegeven hoe om te gaan met het aspect archeologie in het plangebied. In het plangebied zijn twee vindplaatsen bekend. In de directe en ruimere omgeving van het plangebied zijn vele vindplaatsen bekend uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. Dit geeft aan dat het onderhavig plangebied waardevolle archeologische resten kan bevatten.

Naar aanleiding van bovengenoemd advies is in augustus 2004 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd in het plangebied, waarbij een archeologische verwachtingskaart is opgesteld. Op basis van de archeologische verwachtingskaart zijn de vijf deelgebieden waar bodemingrepen gaan plaatsvinden bestudeerd. Verwezen wordt naar figuur 8. Op deelgebied 3 na, waar mogelijk resten aanwezig kunnen zijn van een bleekveldhuisje uit de Nieuwe tijd, bevindt geen van de deelgebieden zich in een zone met (resten van) historische bebouwing. Bouwhistorisch onderzoek of behoud van de bebouwing in de huidige staat is derhalve niet nodig. Een groot gedeelte van het onderzoeksgebied is verstoord. De kans is reëel dat er op eventueel intact Hollandveen nog archeologische resten uit de IJzertijd of de Romeinse tijd voorkomen (vanaf ca 2,5-3,5 m -mv). De kans dat er dieper archeologische resten worden gevonden uit de Steentijd wordt kleiner geacht. Een deel van het gebied (ca. 15%) is overigens verstoord als gevolg van het heipalen. (Dit laatste geldt alleen voor deelgebied 2 en 4).

In deelgebied 1 en 5 zijn geen intacte resten uit de Late Middeleeuwen of Nieuwe tijd te verwachten. Mogelijk zijn er wel oudere archeologische resten in de ondergrond aanwezig vanaf circa 3 - 3,5 meter -mv. Aanbevolen wordt om

sanering van de grond (indien dieper dan de huidige verstoringsdiepte) in deelgebied 1 en 5 archeologisch te begeleiden en deze deelgebieden vervolgens te onderzoeken door middel van een karterend booronderzoek. Voor de bebouwde gedeelten van deelgebied 2 en 4 geldt voor het Hollandveenniveau hetzelfde als voor deelgebieden 1 en 5 voorzover die delen vallen binnen de verwachtingszone 3. Voor het oostelijk deel van gebied 4 zal tijdens de sanering een archeologische begeleiding worden ingezet met de nadruk op sloten en perceelsscheidingen. In de rest van deze deelgebieden is de kans op aanwezigheid van intacte archeologische resten geringer vanwege de aanwezigheid van heipalen. Hierdoor is vervolgonderzoek niet nodig.

Deelgebied 3 en een heel klein deel van deelgebied 2 bevinden zich in de onverstoorde zone aan de achterzijde van historische panden, waar goed bewaarde archeologische resten aanwezig kunnen zijn in de vorm van (beer)putten en afval(kuilen). Het is mogelijk dat zich hieronder ook oudere archeologische resten bevinden. Aanbevolen wordt om sanering van de grond in deelgebied 3 archeologisch te laten begeleiden en vervolgens een proefsleufonderzoek uit te laten voeren. Het aanbevolen karterend booronderzoek wordt voor historische kernen echter niet meer toegepast. Hiervoor in de plaats dient een bureauonderzoek met controle boringen uitgevoerd te worden conform het Programma van Eisen voor onderzoek binnen historische kernen. Op basis van de resultaten van genoemd onderzoek kan een verdere strategie worden bepaald. Er kan besloten worden dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is, dat aangetroffen archeologische waarden ingepast/behouden dienen te worden, of dat verdere archeologische begeleiding, een proefsleufonderzoek of een volledige archeologische opgraving dient plaats te vinden.

Op basis van de resultaten van het inventariserend onderzoek kan een vervolg onderzoek plaatsvinden. Dit vervolgonderzoek kan plaatsvinden nadat een aantal gebouwen is gesloopt en is afhankelijk van de bouwfaserings. De sloopwerkzaamheden vinden plaats onder archeologische begeleiding. Afhankelijk van de resultaten van de begeleiding tijdens de sloop en het vervolgonderzoek zal een besluit worden genomen hoe verder wordt gehandeld. Dit besluit zal worden genomen na overleg en advies van de provinciaal archeoloog.

5.5 Duurzaam bouwen

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

Naast het hiervoor genoemde convenant heeft de gemeente een Beleidsplan Duurzaam Bouwen vastgesteld waarin onder meer is vastgelegd dat bij bouwplannen een aantal verplichte maatregelen moeten worden genomen en variabele maatregelen kunnen worden doorgevoerd in het bouwplan. Bij toepassing van variabele maatregelen kan voor ontwikkelaars de te verstrekken bankgarantie geheel of gedeeltelijk ingetrokken worden en kunnen particuliere bouwers een subsidie ontvangen op basis van de Subsidieverordening Duurzaam Bouwen gemeente Goes 2005.

5.6 Water

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

Watersysteem

Op basis van de watersysteemindeling uit het provinciale "Waterhuishoudingsplan 2001-2006; Samen slim met water" is het watersysteem in het plangebied in te delen in het type 'Groot zoet'. Dat wil zeggen dat er grote zoetwaterbellen in de bodem aanwezig zijn, waar in principe grondwateronttrekking mogelijk is afhankelijk van de functietoekenning van de gebieden. Dit watersysteemtype bevindt zich in hoger gelegen gebieden met een zandige bodemopbouw waar geen of slechts een dunne deklaag van klei of veen aanwezig is. Hierdoor kan de neerslag gemakkelijk in de bodem infiltreren en bevindt zich zoet water tot op een diepte van meer dan 15 meter beneden maaiveld.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterhuishoudingsplan 2001-2006; Samen slim met water

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

Wateradvies

In overleg met het Waterschap Zeeuwse Eilanden zal aan de hand van het "Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria" uit de "Handreiking Watertoets" een advies worden gegeven. In onderstaande tabel is het waterschapsadvies verwerkt.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
<i>Veiligheid</i>	Waarborgen veiligheidsniveau	Het plangebied ligt niet in of nabij waterkeringen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Dit thema is dus niet aan de orde.
<i>Wateroverlast</i>	Reductie wateroverlast, vergroten veerkracht watersysteem	Het plangebied is op de provinciale waterkansenkaarten niet aangegeven als een

		aandachtsgebied voor waterhuishouding (locaties waar sprake is van een verhoogd risico op wateroverlast aangegeven op basis van kwelintensiteit, relatieve hoogteligging en bodemopbouw).
<i>Watervoorziening</i>	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Er is geen sprake van een significante toename van het verhard oppervlak. Er is geen behoefte aan maatregelen in het kader van de watervoorziening.
<i>Volksgesondheid</i>	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkingsrisico's	Er wordt geen open water gerealiseerd.
<i>Riolering</i>	Vasthouden, bergen afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	Vuilwater wordt op het vuilwaterriool aangesloten. Het schoonwater wordt afgekoppeld richting de Westwal (Veste).
<i>Bodemdaling</i>	Tegengaan van verdere bodemdaling en reductie functie geschiktheid	Niet aan de orde.
<i>Grondwateroverlast</i>	Tegengaan van grondwateroverlast	Grondwateroverlast is niet te verwachten.
<i>Oppervlakte-waterkwaliteit</i>	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het beoogde bouwplan is niet schadelijk voor de waterkwaliteit. De ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een natuurgebied. Het afgekoppelde water is schoon en wordt afgevoerd naar de Westwal. Er worden geen uitloogbare bouwmaterialen toegepast.
<i>Grondwaterkwaliteit</i>	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening.
<i>Verdroging</i>	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Het plangebied is niet gelegen in of nabij kwetsbare natuurgebieden en landbouw/natuurgebieden.
<i>Natte Natuur</i>	Ontwikkeling & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Het plangebied ligt niet in of nabij natte natuurgebieden.

5.7 Veiligheid

Integrale veiligheid

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

Goes Veilig, Kernbeleid Veiligheid en Leefbaarheid (juli 2003)

Op basis van dit kernbeleid zet de gemeente Goes zich in voor het verbeteren van de veiligheid en de leefbaarheid in wijken en kernen. De gemeente heeft zichzelf verplicht bij nieuwe ontwikkelingen vanaf het ontwerpproces structureel aandacht te schenken aan de mogelijke veiligheidsrisico's. Het gaat hierbij om veiligheidsaspecten voor sociale veiligheid (inclusief het Politiekeurmerk Veilig Wonen), verkeer, milieu, brandpreventie, brandbestrijding en het voorkomen van rampen conform het deelplan "Goes Veilig, inbouwen van veiligheidsaspecten in het planproces" (2001).

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. Om burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau voor gevaarlijke stoffen te bieden, kunnen er beperkingen worden gesteld aan de externe veiligheidsgevoelige bestemming of aan het gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen.

Eén van de relevante wettelijke regelingen op het gebied van externe veiligheid betreft het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Op 27 oktober 2004 is dit Besluit in werking getreden. Dit besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten een bedrijventerrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Tegelijkertijd met het besluit is een ministeriele regeling in werking getreden waarin onder meer veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn opgenomen voor bedrijven met standaardrisico's, zoals lpg-tankstations. Die regeling bevat verder regels die nodig zijn voor een goede uitwerking van het besluit, zoals rekenregels.

In het plangebied en/of in de directe omgeving zijn/worden geen bedrijven gevestigd met een zone voor externe veiligheid. In het plangebied of in de directe omgeving hiervan bevinden zich geen van genoemde leidingen:

- een aardgas hoofdtransportleiding met veiligheidszone;
- een aardgas regionale transportleiding met veiligheidszone;
- een industriële leiding;
- een leidingenstrook met een veiligheidszone;

In het plangebied of in de directe omgeving ervan bevinden zich evenmin routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Brandveiligheid

Op korte afstand van het plan is een secundaire bluswatervoorziening aanwezig, maar het ontbreekt aan ondergrondse brandkranen. Er dienen circa twee brandkranen met bijbehorende waterleiding aangelegd te worden.

Het plangebied dient in principe door minimaal twee in- en uitgangen ontsloten te worden. De toegangswegen dienen minimaal 4,5 meter breed en minimaal 4,2 meter hoog te zijn. Inmiddels is in één in- en uitgang voorzien. Indien twee in- en uitgangen niet haalbaar zijn dan is een straatbreedte van 5,50 meter noodzakelijk. Indien de parkeergarage wordt voorzien van een droge blusleiding en stuwdruk (richtlijnen mechanisch geventileerde parkeergarages) behoort een minimale breedte van 5 meter tot de mogelijkheden. Bij de uitwerking van het bouwplan voor de parkeergarage zal hiermee rekening worden gehouden.

5.8 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 19 juli 2001 is het besluit luchtkwaliteit in werking getreden. Hierdoor zijn overheden bij besluiten, waarbij het aspect luchtkwaliteit aan de orde is, verplicht de grenswaarden, genoemd in het Besluit luchtkwaliteit, in acht te nemen ten aanzien van voor luchtverontreiniging gevoelige bestemmingen.

Het bestemmingsplan "Bleekveld" voorziet onder meer in de bouw van woningen langs de Westwal en de aanleg van een parkeergarage met 520 parkeerplaatsen.

Besluit luchtkwaliteit

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten hebben op de gezondheid. Bij nieuwe bestemmingen langs wegen mag geen sprake zijn van een overschrijding van de grenswaarden zoals opgenomen in het Besluit luchtkwaliteit. Ook indien wijzigingen in de bestaande verkeersstructuur of structurele veranderingen in de verkeersintensiteiten plaatsvinden, mag dit niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden niet alleen bij bestaande (gevoelige) functies, maar ook dicht bij de weg.

Besluit Luchtkwaliteit 2005

Het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is op 5 augustus 2005 van kracht geworden. Het nieuwe besluit is nodig omdat de aanleg van een groot aantal bouwprojecten en bestemmingsplannen is stilgelegd door uitspraken van de afdeling Bestuursrecht van de Raad van State. Het besluit geeft meer armslag om ruimtelijke plannen die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit uit te voeren.

Het nieuwe besluit regelt dat zeezout in de lucht niet meegerekend hoeft te worden bij vaststelling van de concentraties fijn stof. Zeezout is van natuurlijke oorsprong en ongevaarlijk voor de gezondheid. In de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 staat hoeveel zeezout mag worden afgetrokken van de fijn stof-concentratie.

Het overgrote deel van het fijn stof in Nederland is van natuurlijke oorsprong of waait over vanuit het buitenland. Fijn stof van natuurlijke oorsprong zijn bijvoorbeeld opstuivend zand, zeezout, bodemstof en plantmateriaal (bijvoorbeeld stuifmeel). Slechts eenzesde wordt veroorzaakt door menselijke activiteiten (antropogene fijn stof) in Nederland. Daardoor kan Nederland zelfs met alle denkbare maatregelen niet op tijd voldoen aan de Europese normen voor fijn stof.

De Raad van State heeft aangegeven dat het voor de hand ligt alleen te kijken naar het fijn stof dat door mensen wordt veroorzaakt. VROM heeft een Meetregeling luchtkwaliteit 2005 gemaakt. Door deze regeling hoeft zeezout niet te worden meegeteld in fijn stof. Zeezout is een natuurlijk fijn stof dat onschadelijk is voor de

gezondheid. De norm zal ook met de zeezout-aftrek nog vaak worden overschreden. Het niet meerekenen van zeezout zal dus wat meer mogelijkheden geven voor ruimtelijke projecten.

De Meetregeling luchtkwaliteit 2005, gebaseerd op het nieuwe Besluit luchtkwaliteit, regelt hoeveel fijn stof van natuurlijke oorsprong mag worden afgetrokken van de fijn stof-concentraties in de lucht. Dit wordt wel de 'zeezout-aftrek' genoemd. De meetregeling is in juli in de Staatscourant gepubliceerd en is tegelijkertijd met het nieuwe Besluit luchtkwaliteit 2005 in werking getreden. De regeling staat een vaste aftrek toe van zes dagen voor de dagnorm van fijn stof. De dagnorm houdt in dat de norm voor fijn stof maximaal 35 dagen mag worden overschreden. Met deze aftrek mag de dagnorm dus overal in Nederland 41 keer worden overschreden. Daarnaast geldt een plaatsafhankelijke aftrek voor de jaargemiddelde norm voor fijn stof. De aftrek varieert van 3 microgram per kubieke meter ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) tot 7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor de gemeente Goes bedraagt deze aftrek 6 microgram per kubieke meter ($\mu\text{g}/\text{m}^3$).

Gevoelige bestemmingen

De staatssecretaris van VROM merkt bij brief van 30 september 2004 de volgende locaties aan als voor luchtverontreiniging gevoelige bestemmingen:

1. woningen of bouwwerken die voor bewoning worden gebruikt,
2. gebouwen voor kinderopvanginstellingen,
3. gebouwen voor gezondheidszorginstellingen,
4. gebouwen voor onderwijsinstellingen of
5. sportterreinen.

Woningen behoren tot de genoemde voor luchtverontreiniging genoemde bestemmingen.

Wijziging verkeersstructuur/intensiteiten

Er is geen sprake van het aanleggen of wijzigen van een openbare weg. Wel zullen de huidige parkeerterreinen Kolveniershof en Bleekveld (samen 186 parkeerplaatsen) verdwijnen en plaats maken voor een parkeergarage met circa 520 parkeerplaatsen.

De extra te verwachten aantallen motorvoertuigen van en naar de parkeergarage zullen in 2015, in verhouding tot de huidige aantallen motorvoertuigen die nu gebruik maken van de parkeerterreinen en van de aan- en afvoerweg, de Westwal, leiden tot een toename van het verkeer op deze weg met 1175 personenauto's per etmaal. Daarnaast zal sprake zijn van autonome groei van het verkeer met gemiddeld 1,5% per jaar. Daarom is de luchtkwaliteit langs de Westwal in beeld gebracht.

Maatgevende stoffen

Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide (NO_2) het meest maatgevend, omdat deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde in het Besluit luchtkwaliteit veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof van belang. De grenswaarde voor fijn stof (24-uursgemiddelde) wordt als gevolg van de hoge achtergrondconcentraties in grote delen van Nederland overschreden. Het terugdringen van deze hoge concentraties is in de eerste plaats een taak van de rijksoverheid. Volgens recente jurisprudentie moet de lokale overheid wel die maatregelen treffen die binnen haar bevoegdheden passen.

Van belang is daarbij dat een planologische ontwikkeling, gezien in groter verband, de verdergaande reductie van luchtverontreinigende stoffen door het rijk niet in gevaar brengt.

Ruimtelijke maatregelen (bij voorbeeld het hanteren van een grotere afstand tussen gevoelige bestemmingen en verkeerswegen) hebben slechts een effect op de concentraties ter plaatse van de gevoelige bestemming. De uitstoot van luchtverontreinigende componenten en de bijdrage aan de achtergrondconcentratie blijft verder gelijk.

Daarnaast is een hoge concentratie fijn stof slechts in geringe mate verkeersgerelateerd. Andere stoffen uit het Besluit luchtverontreiniging (benzeen en dergelijke) hebben een beperkte invloed op de luchtkwaliteit bij wegen en worden daarom ook buiten beschouwing gelaten.

De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel: Grenswaarden van maatgevende stoffen

grenswaarde NO ₂ vanaf 2010 (jaargemiddelde in µg/m ³)	grenswaarde fijn stof (PM ₁₀) vanaf 2005 (jaargemiddelde in µg/m ³)	maximaal aantal overschrijdingen van grenswaarde voor fijn stof vanaf 2005 (van het 24-uursgemiddelde, 50 µg/m ³)*
40	40	41

*35 dagen plus zes extra dagen i.v.m. de zeezoutcorrectie.

Onderzoeksmethode

De luchtkwaliteit langs de wegen met een stroomfunctie nabij het bestemmingsplan Bleekveld is berekend met behulp van het CAR II-programma (versie 5.1). Dit programma is ontwikkeld door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) in opdracht van het Directoraat-Generaal milieubeheer, Directie Lucht en energie. Het CAR II-programma geldt als het standaardrekenprogramma voor luchtkwaliteit. Het programma kan onder meer berekeningen uitvoeren voor de maatgevende stoffen fijn stof en stikstofdioxide. Hierdoor is het programma slechts geschikt voor het verkrijgen van een algemeen beeld van de luchtkwaliteit en voor het opsporen van knelpunten. Het CAR II-programma is toepasbaar voor berekeningen van concentraties op een afstand van het immissiepunt tot de wegas van minimaal 5 en maximaal 30 meter (voor snelwegen geldt maximaal 400 meter). De berekende concentraties gelden voor een hoogte van 1,5 meter boven maaiveld. De invloed van de hoogte van de bebouwing is verwerkt in de verschillende wegtypes die in het programma ingevoerd kunnen worden.

Onderzoek

Op een afstand van 5 meter van de Westwal (de gevels van de woningen liggen op 11 meter vanaf de wegas, de gevel van de bestaande woning Westwal 39 ligt nog verder weg) is een berekening naar de concentraties luchtverontreinigende stoffen uitgevoerd voor 2006, 2015 met autonome groei zonder maatregelen, 2015 met autonome groei en parkeergarage zonder maatregelen en 2015 met autonome groei, parkeergarage en met maatregelen.

Berekeningsresultaten luchtverontreiniging 2006 (huidige situatie)

weg	stikstofdioxide		fijn stof		
	jaargemiddelde	achtergrond	jaargemiddelde	achtergrond	aantal malen overschrijding grenswaarde 24-uursgemiddelde
Westwal west	33,2	19,9	28,5	24,8	27
Westwal oost	38,3	19,9	30,8	24,8	34

Berekeningsresultaten luchtverontreiniging 2015 autonome groei zonder maatregelen

weg	stikstofdioxide		fijn stof		
	jaargemiddelde	achtergrond	jaargemiddelde	achtergrond	aantal malen overschrijding grenswaarde 24-uursgemiddelde
Westwal west	26,1	17,1	25,5	23,5	21
Westwal oost	30,0	17,1	26,7	23,5	23

Berekeningsresultaten luchtverontreiniging 2015 autonome groei en parkeergarage zonder maatregelen (Meerjarige meteorologie)

weg	stikstofdioxide		fijn stof		
	jaargemiddelde	achtergrond	jaargemiddelde	achtergrond	aantal malen overschrijding grenswaarde 24-uursgemiddelde
Westwal west	26,3	17,1	25,6	23,5	21
Westwal oost	30,3	17,1	26,9	23,5	23

Berekeningsresultaten luchtverontreiniging 2015 met autonome groei en parkeergarage zonder maatregelen (Ongunstige meteorologie)

weg	stikstofdioxide		fijn stof		
	jaargemiddelde	achtergrond	jaargemiddelde	achtergrond	aantal malen overschrijding 24-uursgemiddelde
Westwal west	26,8	17,1	25,7	23,5	21
Westwal oost	30,9	17,1	27,1	23,5	24

(zie ook de bijlagen; N.B. van de bijlage met rekenresultaten voor 2006 zijn slechts de eerste 2 rijen van belang, terwijl van bijlagen met rekenresultaten voor 2015 alleen de 6 onderste rijen van belang zijn).

Berekeningen met CAR II, versie 5.1.0 wijzen uit dat de NO₂-concentratie ook in de huidige situatie (2006) reeds beneden de normwaarde ligt. Het is de bedoeling bovengenoemde verkeerswijziging vóór 2010 te realiseren. Overigens wijzen berekeningen met CAR II, versie 5.1.0 uit dat in 2015 (meerjarige meteorologie en ongunstige meteorologie) ook zonder maatregelen de NO₂-concentratie beneden de normwaarde zal zijn gedaald.

Uit het rapport luchtkwaliteit Goes 2005:

In augustus 2005 heeft de gemeenteraad een plan vastgesteld dat mede het effect heeft dat na realisering van de betreffende onderdelen op een van de locaties zal kunnen worden voldaan aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Het gaat om een overschrijding met $1\mu\text{g}/\text{m}^3$ op een wegvak met een lengte van 100 meter. Dit betreft het volgende plan: Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan Goes 2005 (GVVP, hoofdstukken 5 t/m 9)

Dit GVVP vermeldt: "Parkeergarages aan het einde van de Westsingel (Bleekveld/Kolveniershof) en in de omgeving van de M.A. de Ruijterlaan/Van Hertumweg/Lijnbaan zijn dus met het oog op de bereikbaarheid uitstekende oplossingen, maar ook een (ondergrondse) garage op de Westwal/Koepoort past uitstekend binnen de verkeersontsluiting. Dit sluit aan bij de in het Masterplan Binnenstad opgenomen wens om de doorgaande verbinding op de Westwal autoluw te maken en de latere uitwerking (Projectplan Binnenstad) om de Westsingel en de Piet Heinstraat te laten uitmonden in een parkeergarage (zie "De Jonge Stad", pag. 38-45, Projectplan Binnenstad). Er ontstaat een welhaast perfecte parkeersituatie voor het centrumverkeer als dat vanaf de Middelburgsestraat/Westwal en de Van Hertumweg/M.A. de Ruijterlaan een ondergrondse parkeergarage worden ingeleid." Bij realisering van deze plannen zal de verkeersintensiteit in de M.A. de Ruijterlaan en op het traject Westwal, Piet Heinstraat, Wulfaertstraat en V.d. Spiegelstraat aanmerkelijk afnemen en daarmee zullen ook de overschrijdingen van de grenswaarden voor NO_2 en fijn stof in deze straten tot het verleden behoren.

In samenwerking met Rijkswaterstaat, Provincie Zeeland heeft Goes door adviesbureau DHV-Eindhoven een 'simulatieonderzoek spoorwegkruisend verkeer' laten uitvoeren. Dit onderzoek richtte zich op de verkeersafwikkeling van het gebied ter weerszijden van de spoorlijn, waarbij de verkeersovergangen Van Hertumweg en Buijs Ballotstraat een centrale rol vervullen. In dit onderzoek zijn met behulp van een dynamisch verkeersmodel de gevolgen in beeld gebracht van het treinverkeer op het spoorwegkruisende wegverkeer in Goes.

Naast de doorstroming, staan in dit deel van de stad echter óók de leefbaarheid en veiligheid onder druk. Dat geldt in het bijzonder voor de Buijs Ballotstraat, 's-Gravenpolderseweg, Kloetingseweg/Fruitlaan en de route Patijnweg/Van de Spiegelstraat/Wulfaertstraat.

Uit het onderzoek blijkt dat in het prognosejaar 2010 in de spitsuren op diverse plaatsen (de overwegen en de kruispunten in de aan- en afvoerwegen daarvan) aanmerkelijke congestie zal optreden. In zulke mate dat een 'verstikking' van het Goese wegennet optreedt.

Deze congestie is voor een aanzienlijk deel te wijten aan extra goederenvervoer per spoor. Het aantal sluitingen van de overwegen heeft negatieve gevolgen voor de doorstroming van het verkeer in het gebied nabij de spoorwegovergangen.

Oplossingen om de verkeersdruk in het zuidelijk stadsdeel en op de spoorwegovergangen te doen verminderen zijn onderzocht. De 'simulatiestudie spoorwegkruisend verkeer' toonde aan dat structurele maatregelen nodig zijn om ook de verkeerssituatie in de toekomst acceptabel te laten verlopen. Oplossingen die uitgaan van het elimineren van de effecten van de treinen op het wegverkeer voldoen niet of zijn onbetaalbaar. Gekozen is voor een oplossing die uitgaat van infrastructurele ingrepen in de bestaande verkeersstructuur van Goes. Van de verschillende onderzochte varianten voldoet alleen het realiseren van een nieuwe ontsluiting van Goes aan de zuidoostzijde.

De verkeersintensiteiten in Buijs Ballotstraat, 's-Gravenpolderseweg, Kloetingseweg, Fruitlaan, Patijnweg, Van de Spiegelstraat en Wulfaertstraat zullen afnemen door de aanleg van een nieuwe Zuidelijke Ontsluitingsweg en aansluiting daarvan op rijksweg A58 ter hoogte van de 's-Gravenpolderseweg. Daardoor zal niet alleen de

geluidsbelasting van de vele woningen die dicht langs deze wegen liggen afnemen. Ook de luchtkwaliteit langs deze wegen zal verbeteren. De nieuwe Zuidelijke Ontsluitingsweg zal voor een groot deel voeren over een bedrijventerrein (zonder woningen), terwijl aan het bestaande wegvak (de Van Hertumweg) geen woningen kent die op vergelijkbare korte afstanden van de weg liggen. De enkele woningen die daar zijn, liggen beduidend verder van de weg, terwijl de meeste nog veel verder van de weg liggen. In de rapportage voor 2004 is reeds aangegeven dat aanpassingen van de kruisingen Buijs Ballotstraat/Patijnweg/Lewestraat (extra opstelstrook en herijking VRI) en Patijnweg/Oranjeweg (rotonde) een verbetering van de doorstroming tot stand zullen brengen en daarmee een verlaging van de uitstoot van luchtverontreinigende componenten in de Buijs Ballotstraat.

Een ondertunneling van de spoorwegovergang Van Hertumweg maakt in ieder geval deel uit van deze oplossing. Een ongelijkvloerse kruising in de Van Hertumweg betekent dat de beide stadsdelen permanent met elkaar verbonden zijn middels een vrije doorgang ook voor de hulpverlenings-voertuigen. Verkeer, dat de westelijke en noordelijke stadswijken als bestemming heeft zal worden afgeleid via de nog te voltooien westelijke ringweg. Langs dit nog te voltooien stuk bevinden zich geen woningen.

Het verkeer vanaf de zuidelijke ontsluitingsweg met bestemming binnenstad zal te zijner tijd eindigen op een uitgebreide parkeervoorziening in de omgeving van de M.A. de Ruijterlaan/Van Hertumweg/Lijnbaan.

De verbeteringen kunnen een vlottere afwikkeling van het verkeer op het wegennet ten noorden van de spoorlijn gelegen kruising Buijs Ballotstraat/Patijnweg/Lewestraat bewerkstelligen.

Inmiddels heeft Goes een 25%-subsidie verkregen voor o.a. de spoorwegtunnel in de Van Hertumweg bij het ministerie van V&W. Dit project wordt verder voor 75% gefinancierd door de provincie Zeeland, Zeeland Seaports, ProRail en de gemeente Goes.

De gekozen tunnelvariant vormt een eenheid met de nog te voltooien westelijke ringweg. Nog zonder dat een aansluiting met de A58 tot stand is gekomen zal toch al een deel van het verkeer, dat nu via de route van Hertumweg-M.A. de Ruijterlaan-Piet Heinstraat-Westwal wordt afgewikkeld, deze westelijke ringweg kiezen, zodat de verkeersintensiteit in de Piet Heinstraat zal afnemen.

Berekeningen uitgaande van een door de GVVP-maatregel afgenomen geschatte verkeersintensiteit in 2015 geven verdere afnamen te zien voor dat de jaargemiddelde grenswaarden en/of plandrempels voor stikstofdioxide en fijn stof. Ook het aantal malen dat een overschrijding van de grenswaarde het 24-uursgemiddelde optreedt is afgenomen t.o.v. 2006.

Berekeningsresultaten luchtverontreiniging 2015 met autonome groei en parkeergarage en met maatregelen (Meerjarige meteorologie)

weg	stikstofdioxide		fijn stof		
	jaargemiddelde	achtergrond	jaargemiddel de	achtergrond	aantal malen overschrijding 24-uursgemiddelde
Westwal west	23,7	17,1	24,9	23,5	20
Westwal oost	26,8	17,1	25,7	23,5	21

Conclusie

1. Plandrempels voor stikstofdioxide en fijn stof worden in 2006 **niet** overschreden.

2. De jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide en fijn stof nemen af in 2015 t.o.v. 2006, ook zonder dat maatregelen worden getroffen en met ongunstige meteorologie.
3. Maatregelen uit het op 25 augustus 2005 vastgestelde GVVP zullen de jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide en fijn stof nog verder doen afnemen.

Voor wat betreft luchtkwaliteit kan de bouw van een parkeergarage nadelige effecten hebben op met name de benzeenconcentraties in de nabijheid van de parkeergarage. In het TNO-rapport TNO-MEP - R 95/222 (Model voor het berekenen van de jaargemiddelde benzeenconcentratie-bijdragen van parkeergarages en parkeerterreinen) worden een aantal voorbeeldtabellen (6.1) gegeven, waarin wordt aangegeven hoe groot het aantal per dag parkerende auto's kan zijn om op een afstand van 1 meter voor een (open) gevel van natuurlijk geventileerde parkeergarages een jaargemiddelde benzeenconcentratiebijdrage van 1, 2, 3 of 4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ te veroorzaken. De eerste drie parkeerlagen worden mechanisch geventileerd, waarbij de afgezogen lucht op hoogte wordt afgeblazen. De 4e parkeerlaag is halfopen en de bovenste parkeerlaag is geheel open. Uit de berekeningen van de concentraties verontreinigende componenten door wegverkeer blijkt dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor benzeen 1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. De norm voor deze jaargemiddelde concentratie van benzeen bedraagt 10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De bijdrage van de parkeergarage mag dus maximaal 9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedragen. Bij een extrapolatie van het in de tabellen weergegeven maximumbijdrage van 4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ naar de toegestane maximumbijdrage van 9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ komt men uit op minstens een verdubbeling van de weergegeven aantallen parkerende auto's. Bij een parkeergarage met een omvang van die van de parkeergarage Bleekveld mag men ervan uitgaan dat de in de tabellen (winkelcentrum, 80% kort parkeren) van het TNO-rapport genoemde aantallen auto's lang niet zullen worden overschreden, zodat ook van een overschrijding van de norm geen sprake zal zijn. Bovendien mag men niet verwachten dat er zich mensen bevinden op 1 meter van de gevels van de beide bovenste parkeerlagen. Verder van de openingen van de (half)open parkeerlagen verwijderd, neemt de concentratie benzeen snel af. In vergelijking met de bestaande situatie (een groot open parkeerterrein op een niveau waarop zich ook winkelend en passerend publiek bevindt) mag worden verwacht dat voor de directe omstanders de situatie er eerder op vooruit zal gaan. Dit is de reden dat in het kader van dit bestemmingsplan geen nader onderzoek heeft plaatsgevonden naar de luchtkwaliteit van de parkeergarage zelf. Zo nodig zal dit gebeuren tijdens de beoordeling in het kader van de Wet milieubeheer juncto het Besluit opslag- en transportbedrijven milieubeheer.

5.9 Flora en Fauna

Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn heeft tot doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn onder meer speciale beschermingszones aangewezen. Ook is het verplicht om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben op het voortbestaan van de vogelsoorten, die door de Vogelrichtlijn beschermd worden.

Habitatrichtlijn/Flora- en Faunawet

In mei 1992 is de Habitatrichtlijn van kracht geworden. Deze richtlijn behelst de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op

de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau.

Rijk, provincie en gemeenten hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid de natuur te beschermen. Tot die natuur behoren alle natuurgebieden, maar ook de beschermde planten- en diersoorten binnen en buiten deze gebieden. Het behoud van de soortenrijkdom is een belangrijk onderdeel van het (rijks)natuurbeleid. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid is gebaseerd op nationale en internationale afspraken, onder andere vastgelegd in voornoemde Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Deze internationale verplichtingen zijn voor een groot deel verankerd in de Nederlandse regelgeving, met name in de Flora- en Faunawet (april 2002) en de Natuurbeschermingswet 1998 (in ontwikkeling).

De Flora- en Faunawet bepaalt onder meer dat het verboden is om beschermde planten- en diersoorten zonder noodzaak te verontrusten of zijn voortplantings- of rustplaats te verstoren dan wel te beschadigen (artikel 2). In artikel 3 en artikel 4 is aangegeven welke planten- en diersoorten beschermd zijn.

De Minister van LNV kan ontheffing verlenen van de opgenomen verboden (artikel 75) mits:

- er geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- er geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan;
- er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten. Ook al is er sprake van een groot openbaar belang, een ontheffing of vrijstelling kan niet worden verleend ten aanzien van vogels behorende tot een beschermde inheemse diersoort (artikel 2, Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten; Stb. 525).

Zoals uit het voorgaande blijkt is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het rijk geeft aan dat voorafgaande aan de ontwikkeling van een ruimtelijk plan aangetoond dient te worden dat hiermee het voortbestaan van dier- en plantensoorten niet wordt bedreigd. Het plangebied ligt niet in een beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn. De beschermingszone van de Oosterschelde, het Vogel- en Habitatrichtlijngebied dat het meest dichtbij het plangebied is gelegen, ligt op circa 5 kilometer afstand van het plangebied. De Vogelrichtlijn is dus niet van toepassing op het plangebied. De Habitatrichtlijn heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. Ten behoeve van het onderzoek of en welke dier- en plantensoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is, is gebruik gemaakt van het digitale Natuurloket.

Het Natuurloket is in opdracht van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij ingesteld door de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna om de uitvoering van internationale richtlijnen, Flora- en Faunawet en de Rode Lijsten te ondersteunen. Niet alle informatie in het loket is compleet. In de systematiek van het Natuurloket is Nederland ingedeeld in kilometerhokken. Per kilometerhok wordt aangegeven welke soorten planten en dieren in het desbetreffende hok zijnesignaleerd. Het onderhavige plangebied valt in een hok, waar de volgende soorten zijn aangetroffen (peildatum 27 augustus 2004):

- 3 soorten vaatplanten, voorkomend op de Rode Lijsten;
- 1 soort paddestoelen, voorkomend op de Rode Lijsten;
- 33 broedvogels, vallend onder de Flora- en Faunawet;
- 1 soort broedvogel, voorkomend op de Rode Lijsten;
- 1 soort amfibie, vallend onder de Flora- en Faunawet;

- één soort amfibie, voorkomend op de Rode Lijsten.

Het voorliggende plangebied beslaat slechts een klein gedeelte van het km-hok. Een deel van het km-hok bestaat uit de stadswallen en andere groenplekken. Op deze gronden zijn waarschijnlijk de genoemde dier- en plantensoorten te vinden. Het terrein waar de ontwikkelingen worden beoogd is bebouwd en in gebruik als verhard parkeerterrein. Door de aanwezige bedrijven, voorzieningen en de parkeerterreinen is er sprake van een intensief menselijk gebruik. Dit kan gezien worden als een structurele verstoring van bedreigde dier- en plantensoorten. Op basis van bovenstaande is het aannemelijk dat er geen bedreigde dier- en plantensoorten voorkomen in het plangebied en dat de beoogde ontwikkelingen geen significant nadelige effecten opleveren voor dier- en plantensoorten.

6 Juridische vormgeving

6.1 Planvorm

Het voorliggende bestemmingsplan betreft in principe een aanpassing van het vigerende bestemmingsplan "Binnenstad-Centrum", dat op 30 oktober 2001 gedeeltelijk is goedgekeurd door het college van gedeputeerde staten. Bij het opstellen van het bestemmingsplan "Binnenstad-Centrum" is gekozen voor een flexibele gedetailleerde planvorm. Een vorm die zowel voor de belangen van het beschermd stadsgezicht als voor de verscheidenheid aan functies ruimte biedt en hanteerbaar is. Bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan "Binnenstad-Centrum". De bestaande bebouwing (Wijngaardstraat en het GGD-gebouw) is grotendeels gedetailleerd in het bestemmingsplan opgenomen. De nieuwe ontwikkeling is middels één bestemmingsvlak op de plankaart opgenomen. Door middel van een specifieke beschrijving in hoofdlijnen, met daaraan gekoppeld een voorschriftenkaart, is de gewenste ruimtelijke hoofdstructuur binnen deze bestemming geschetst.

Dit plan bestaat uit de volgende onderdelen:

- de toelichting, waarin het beleids- en ontwikkelingskader, de ruimtelijke context, het stedenbouwkundig plan en milieu- en duurzaamheidsaspecten zijn omschreven. Tot slot bevat de toelichting een onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan en een verslag van de inspraak- en overlegresultaten;
- de voorschriften, waarin het gewenste ruimtelijk-functionele streefbeeld in juridische termen zijn vastgelegd. Hierin worden drie rubrieken onderscheiden. De algemene en technische bepalingen, de bestemmingsbepalingen en de overige bepalingen. Tevens zijn bij de voorschriften voorschriftenkaarten opgenomen, waarop de verschillende functies indicatief zijn aangegeven;
- de plankaart, bestaande uit één kaartblad.

6.2 Toelichting op de bestemmingen

1. Algemene en technische bepalingen

Begripsbepalingen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning (artikel 3)

Om misbruik van de bouwvoorschriften te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al een als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Bestaande afstanden en maten (artikel 4)

Bestaande (legale of illegale) afwijkingen van in het plan voorgeschreven afstanden en maten zijn toelaatbaar voor zover het bestaande situaties betreft ten tijde van

tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan. Op het moment dat bouwactiviteiten ontplooid worden bij/aan dergelijke bouwwerken, bijvoorbeeld door het tenietgaan na een calamiteit, dienen de voorgeschreven afstanden en maten van het onderhavige bestemmingsplan in acht genomen te worden, behoudens in die situaties dat het overgangsrecht (artikel 17) van toepassing kan worden verklaard. Dit laatste is het geval indien het bouwwerken betreft, die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het onderhavige bestemmingsplan bestaan, dan wel nadien zijn of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch zijn gebouwd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Gecombineerde bestemmingen (artikel 5)

Het in het bestemmingsplan "Binnenstad-Centrum" aangeduide archeologische waardevolle gebied is in het voorliggende bestemmingsplan van een daarop toegesneden bestemming "Archeologisch waardevol gebied" voorzien. Het betreft hier een gecombineerde (dubbel)bestemming met de daaronder liggende bestemmingen "Centrumvoorzieningen", "Woondoeleinden" en "Maatschappelijke voorzieningen". De gezamenlijke bepalingen van beide bestemmingen zijn voor zowel het bouwen als het gebruik van toepassing, waarbij primair rekening gehouden dient te worden met de op grond van de bestemming "Archeologisch waardevol gebied" te beschermen waarden.

II. Bestemmingsbepalingen

Bepaling voor alle bestemmingen (artikel 6)

De in het bestemmingsplan "Binnenstad-Centrum" opgenomen "Bepaling voor alle bestemmingen" is, voor zover van toepassing, in het voorliggende bestemmingsplan overgenomen. Deze 'algemene beschrijving in hoofdlijnen' heeft tot doel de handhaving en verbetering van de ruimtelijke, cultuurhistorische en architectonische kwaliteit van de binnenstad. Dit artikel bevat toetsingscriteria die gelden voor de gehele binnenstad.

Centrumgebied (artikel 7)

Het gedeelte van het plangebied waar de beoogde herontwikkeling plaatsvindt, is bestemd tot "Centrumgebied". Binnen deze bestemming wordt er naar gestreefd het bestaande gemengde functionele beeld van de 'jonge stad' ook in de toekomst te behouden. Dit betekent dat een vrij ruime doeleindenomschrijving is opgenomen waarin de gronden bestemd zijn voor de functies wonen, detailhandel, kantoren, horeca, niet zijnde een discotheek, bar, dancing, verkeersdoeleinden, maatschappelijke doeleinden, kleinschalige bedrijvigheid, waterhuishoudkundige en groenvoorzieningen.

Door middel van een specifieke beschrijving in hoofdlijnen in combinatie met een voorschriftenkaart, is de gewenste ruimtelijke hoofdstructuur van het gebied geschetst. Deze beschrijving in hoofdlijnen vormt het toetsingskader voor de invulling van het gebied.

Binnen het plangebied zijn hoofdgebouwen, overige gebouwen en andere bouwwerken toegestaan. Bij de oprichting van bouwwerken dient rekening gehouden te worden met de in de beschrijving in hoofdlijnen opgenomen streefbeelden die, in combinatie met de voorschriftenkaart, als toetsingskader fungeren voor aan te vragen vergunningen.

Met betrekking tot het bouwen van de hoofdgebouwen zijn bouwbepalingen opgenomen betreffende de maximale hoogte en de bebouwde oppervlakte van het bestemmingsvlak. Tevens is een minimale afstand opgenomen die bij de bouw van de parkeergarage in acht genomen dient te worden ten opzichte omliggende

bebouwing. Tot slot is expliciet bepaald dat ten behoeve van de functie 'Verkeersdoeleinden' ondergronds/halfverdiept gebouwd mag worden.

Bij ieder hoofdgebouw mogen overige gebouwen en andere bouwwerken gebouwd worden. Met betrekking tot deze bouwwerken zijn bepalingen opgenomen betreffende de bebouwde oppervlakte van het bestemmingsvlak, de hoogte van de dakvoet van overige gebouwen, de dakhelling van overige gebouwen, en de hoogte van tuin- en erfafscheidingen en overige andere bouwwerken. Tevens is bepaald dat ten behoeve van de functie verkeersdoeleinden ondergronds en/of halfverdiept gebouwd mag worden. Een en ander om bijvoorbeeld een halfverdiepte fietsenstalling te kunnen realiseren.

Vanwege de brede opzet van de doeleindenomschrijving is een specifieke gebruiksbepaling opgenomen waarin geregeld is welke gebouwen (bouwblokken) voor de verschillende functies in gebruik genomen mogen worden. Hierbij is overigens wel bepaald dat de niet-woonfuncties uitsluitend op de begane grond mogen plaatsvinden. Ten behoeve van de functie horeca is tevens een maximaal begane grondvloeroppervlakte opgenomen dat als horeca-bedrijfsvloeroppervlak in gebruik mag zijn.

Tot slot zijn voor het college van burgemeester en wethouders enige vrijstellingsbepalingen opgenomen. Het betreft een vrijstelling teneinde bedrijfsactiviteiten toe te staan die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen en een vrijstelling om een detailhandel op de eerste verdieping toe te staan. Voor het toepassen van deze vrijstelling zijn enige procedureregels opgenomen.

Centrumvoorzieningen (artikel 8)

De bestaande bebouwing langs de Wijngaardstraat is conform het huidige plan "Binnenstad-Centrum" bestemd tot "Centrumvoorzieningen". De bepaling is zoveel mogelijk afgestemd op de bepalingen in het vigerende bestemmingsplan.

Woondoeleinden (artikel 9)

Enkele bestaande panden langs de Wijngaardstraat zijn conform het huidige plan "Binnenstad-Centrum" bestemd tot "Woondoeleinden". De bepaling is zoveel mogelijk afgestemd op de bepalingen in het vigerende bestemmingsplan.

Maatschappelijke doeleinden (artikel 10)

Het bestaande G.G.D.-kantoor en het pand Wijngaardstraat 21 zijn conform het huidige bestemmingsplan "Binnenstad-Centrum" bestemd tot "Maatschappelijke doeleinden". De bepaling is zoveel mogelijk afgestemd op de bepalingen in het vigerende bestemmingsplan.

Verkeersdoeleinden (artikel 11)

Conform vaste systematiek is een gedeelte van de weg (Westwal) bestemd tot "Verkeersdoeleinden".

Archeologisch waardevol gebied (artikel 12)

De in het bestemmingsplan "Binnenstad-Centrum" opgenomen aanduiding 'archeologische waardevol terrein' is van een daarop toegesneden bestemming voorzien. Omdat de gronden met de bestemming "Archeologisch waardevol terrein" zijn gelegen binnen andere bestemmingen is er sprake van een dubbelbestemming. Ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden zijn ten behoeve van de andere bestemmingen slechts bouwwerken toegestaan, waarbij er geen groundbewerkingen dieper dan 30 centimeter plaatsvinden. Bouwwerken waarbij groundbewerkingen dieper dan 30 centimeter plaatsvinden, zijn slechts toegestaan met toepassing van een vrijstelling door burgemeester en wethouders. Alvorens vrijstelling te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij

een archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of bij het bouwplan de archeologische waarden voldoende worden ontzien en de eventueel te stellen voorwaarden.

Tevens is voor bepaalde werkzaamheden een aanlegvergunningstelsel opgenomen teneinde te voorkomen dat de aanwezige waarden onevenredig worden aangetast. Het gebruik van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie is expliciet verboden.

III. Overige bepalingen

Algemene vrijstellingen (artikel 13)

In artikel 13 is een aantal algemene vrijstellingen opgenomen. Deze vrijstellingen betreffen het overschrijden van bebouwingsgrenzen en het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde hoogte. Deze vrijstelling mag niet leiden tot wijziging van bestemmingen.

Wijzigingsbevoegdheden (artikel 14)

In artikel 14 is een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze betreffen het bouwen van nutsgebouwtjes en geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein.

Nadere eisen (artikel 15)

In artikel 15 is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid verleend om bij het verlenen van een bouwvergunning nadere eisen te stellen.

Gebruiksbeperkingen (artikel 16)

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming. Het gebruik van gronden, gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortebedrijf en raam- en straatprostitutie is expliciet uitgesloten.

Lid 2 bevat de zogenaamde 'toverformule', door middel waarvan vrijstelling van het gebruiksverbod kan worden verleend voor die gevallen waarin een strikte toepassing van het verbod zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

In lid 3 is een specifieke vrijstellingsbepaling opgenomen met betrekking tot beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van woningen. Uit de literatuur en jurisprudentie blijkt, dat beroeps- en/of bedrijfsmatig gebruik van een deel van de woning in beginsel niet in strijd hoeft te zijn met de woonfunctie. Aan de vrijstellingsbepaling voor beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van de woning, worden wel enkele nadere voorwaarden gesteld. Eén van de eisen die gesteld wordt is, dat het totaal in gebruik te nemen vloeroppervlak voor beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten nooit meer bedraagt dan 40 m². Detailhandelsactiviteiten zijn niet toegestaan, uitgezonderd als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf.

Overgangsbepalingen (artikel 17)

Artikel 17 betreft de overgangsbepalingen met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Strafbaarheid van overtredingen (artikel 18)

Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming, alsmede het verrichten van vergunningplichtige werken of werkzaamheden zonder vergunning,

is strafbaar en kan worden bestraft met een geldboete van de derde categorie, dan wel een hechtenis van ten hoogste zes maanden.

Slotbepaling (artikel 19)

De voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam: Voorschriften bestemmingsplan "Binnenstad-Centrum, gedeelte Bleekveld 2006".

7 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij is vastgesteld dat het plan financieel haalbaar is. Verwezen wordt naar de exploitatieopzet die als losse bijlage is toegevoegd.

8 Maatschappelijke toetsing en overleg

8.1 Maatschappelijke toetsing

Ingevolge artikel 6a Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) dient de gemeente de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee van 28 april 2005 tot en met 25 mei 2005 ter inzage gelegen bij Publiekszaken. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 11 reacties ingediend. Het inspraak- en vooroverlegrapport is als een losse bijlage toegevoegd.

8.2 Overleg

Ter voldoening van het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten etcetera.

Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- Provinciale Commissie Omgevingsbeleid, Sub-commissie gemeentelijke plannen;
- Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Zeeland;
- N.V. Delta Nutsbedrijven;
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

Het inspraak- en vooroverlegrapport en de ingediende vooroverlegreacties is als een losse bijlage toegevoegd.

22 maart 2007

