

Erasmuspark

Inhoudsopgave

Toelichting	5
1. Inleiding	7
2. Beleidskader	9
2.1. Rijksbeleid	9
2.2. Provinciaal beleid	9
2.3. (Boven)gemeentelijk beleid	11
2.4. Conclusie	14
3. Stedenbouwkundig plan	15
3.1. Huidige situatie	15
3.2. Uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan	16
3.3. Beschrijving van het stedenbouwkundig plan	17
3.4. Functionele aspecten van het plan	21
3.5. Beeldkwaliteit	22
4. Milieu en Duurzaamheid	23
4.1. Geluidhinder	23
4.2. Milieuhinder	24
4.3. Water	25
4.4. Bodemverontreiniging	29
4.5. Flora en Fauna	30
4.6. Externe veiligheid	30
4.7. Archeologie	32
4.8. Luchtkwaliteit	34
4.9. Duurzaam bouwen	39
5. Juridische vormgeving	41
5.1. Planvorm	41
5.2. Toelichting op de bestemmingen	41
6. Economische uitvoerbaarheid	45
7. Maatschappelijke toetsing en overleg	47
7.1. Maatschappelijke toetsing	47

7.2. Overleg	58
Regels	61
I. Inleidende regels	62
Artikel 1 Begripsbepalingen	62
Artikel 2 Wijze van meten	69
II. Bestemmingsregels	70
Artikel 3 Bedrijf (B)	70
Artikel 4 Gemengd (GD)	72
Artikel 5 Groen (G)	74
Artikel 6 Verkeer (V)	76
Artikel 7 Water (WA)	78
Artikel 8 Wonen (W)	79
III. Algemene regels	81
Artikel 9 Antidubbelregel	81
Artikel 10 Algemene bouwbe­palingen	82
Artikel 11 Algemene ontheffingsregels	83
IV. Overgangs- en slotregels	84
Artikel 12 Overgangsrecht	84
Artikel 13 Slotregel	86

Toelichting

Behorende bij het bestemmingsplan "Erasmuspark" in de gemeente Goes.



Figuur 1 Plangebied

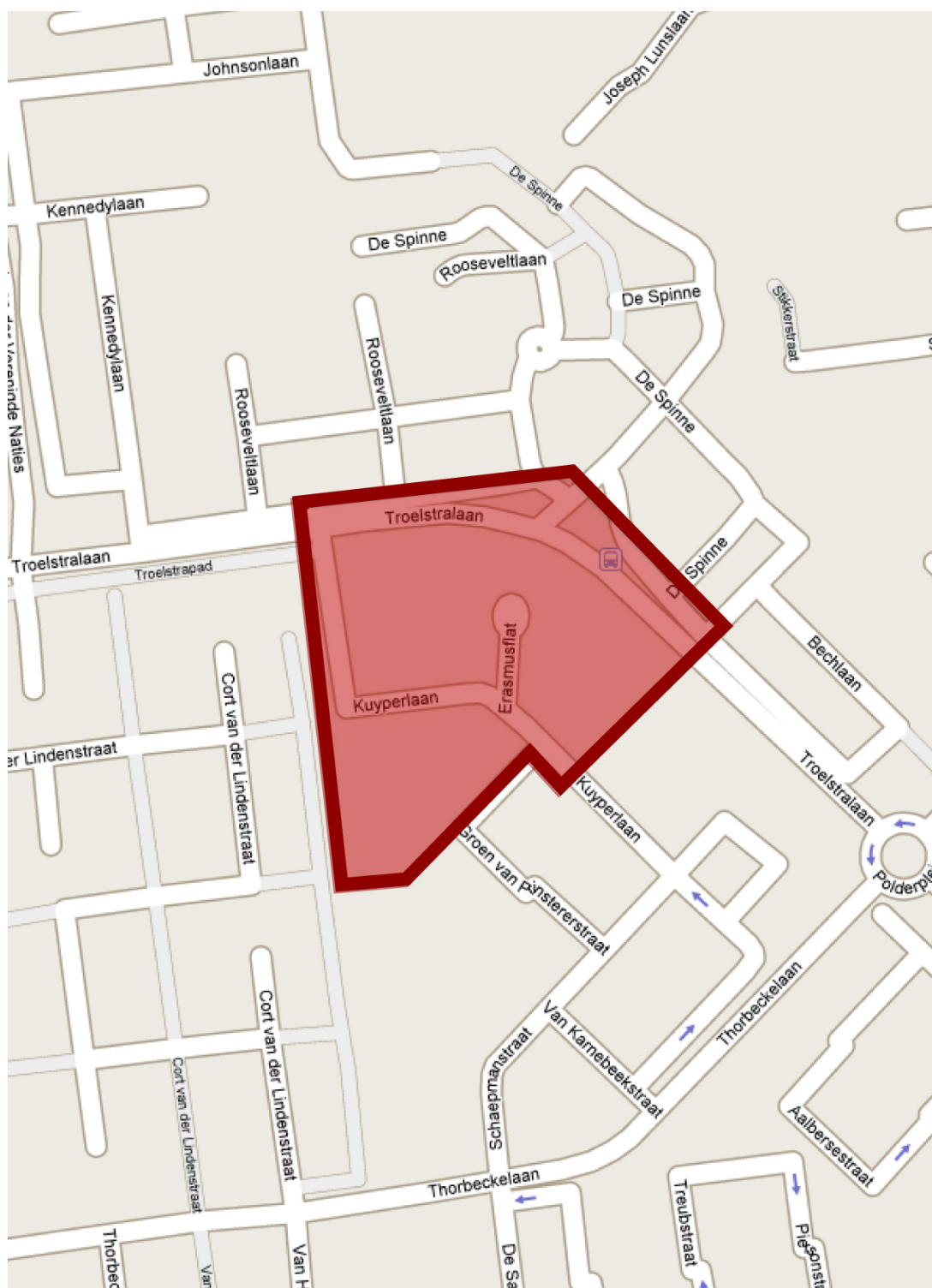
1. Inleiding

De Erasmusflat is, naast de televisietoren, één van de weinige hoogteaccenten in de stad Goes. Het is echter ook een gebouw dat steeds minder past bij de eisen van deze tijd. Kortom een gebouw dat in aanmerking komt voor een ingrijpende herstructurering. Daarnaast heeft de gemeente Goes de taak te voorzien in de woningbouwbehoefte van haar bevolking. Onderhavig plan, dat is opgesteld in opdracht van en wordt uitgevoerd door ROM Marsaki B.V., voor de bouw van circa 150 zorgwoningen op de locatie Erasmusflat, draagt hieraan bij. De gemeente heeft derhalve haar medewerking voor de realisering van de zorgwoningen op deze locatie toegezegd. In figuur 1 en 2 zijn respectievelijk de beoogde woningbouwlocatie en een straatnamenkaart weergegeven.

De huidige Erasmusflat met een honderdtal woningen van krap 60 m² vloeroppervlak, wordt vervangen door een duurzaam wooncomplex met (zorg-)voorzieningen. Met meer en grotere woningen in een variatie van 75 m², 90 m² en 110 m². Dit grote en gevarieerde programma wordt in verschillende volumes ondergebracht, zodanig dat de belangrijkste stedenbouwkundige en programmatische karakteristieken en aspecten een juiste plek krijgen. De volumes zijn zodanig in het 'open landschap' gepositioneerd dat er maximale openheid is in de verbindingzone tussen noord en zuid, rekening houdend met elkaar en met de belendingen, qua inzicht, uitzicht en bezonning. Daaraan geschaard een plint met voorzieningen, met optimale toegankelijkheid.

De gronden waarop de herstructurering van de Erasmusflat is geprojecteerd zijn gelegen binnen het bestemmingsplan "Goese Polder", vastgesteld 20 januari 2000. De gronden van de beoogde ontwikkeling hebben binnen het bestemmingsplan "Goese Polder" de bestemmingen "Gestapelde woningen" en "Garagebedrijf". De beoogde planontwikkeling is voor een groot deel in strijd met dit vigerende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan biedt de planologisch-juridische basis om de beoogde herstructurering te realiseren. Het vigerende bestemmingsplan wordt hier gedeeltelijk mee herzien.

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en plankaart. De regels en plankaart vormen tezamen het juridische bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. 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 beschrijft de bestaande en beoogde situatie. De milieu- en duurzaamheidsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 6 aangeduid en tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke toetsing en overleg van de beoogde ontwikkeling behandeld.



Figuur 2 Straatnamenkaart

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte (februari 2006)

De Nota Ruimte, in werking getreden op 27 februari 2006, 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. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: 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.

2.2. Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland (juni 2006)

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 beleidsplannen: het Streekplan (1997), Samen slim met water (2000) en Groen licht (2000). Het streven is gericht op een vitale samenleving en vitale economie om zo kwaliteiten te kunnen behouden en bewerkstelligen. De bestaande kwaliteiten bieden kansen, maar het benutten van deze kansen mag er niet toe leiden dat die of andere kwaliteiten verloren gaan. Centraal thema is: "duurzaam ontwikkelen". Dit uitgangspunt is uitgewerkt in drie hoofddoelstellingen van beleid:

1. Het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten;
2. Het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei;
3. 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 mogen 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.

De eerste strategie geldt voor zeer kwetsbare en waardevolle gebieden. Binnen dit regime zijn nieuwe projecten, plannen of handelingen niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van een gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van algemeen belang.

Het plangebied valt onder de strategie "ruimte voor nadere afweging". Bij het afwegen van de inpassing van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven spelen bij deze strategie de volgende aspecten bij een rol:

1. 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;
2. 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;
3. 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;
4. 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;
5. 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.

Sociaal-culturele dynamiek en bevolkingsgroei

Het bieden van voldoende ruimte voor wonen vormt het uitgangspunt van het provinciale woonbeleid. Zorgvuldig ruimtegebruik, bundeling en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarbij centraal. Met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik is bepaald dat om voldoende aandacht te genereren voor het bestaand bebouwd gebied, de gemeenten de taakstelling hebben om in hun gemeentelijke woningbouwplanningen 50% van de woningbouwproductie binnen de grens van het bestaand gebouwde gebied te realiseren (inbreiding). Het gaat hierbij om de bruto woningbouwproductie (het totale aantal gebouwde woningen zonder aftrek van de gesloopte woningen). Deze doelstelling wordt getoetst op gemeentelijke schaal. Het onderscheid tussen inbreiding en uitbreiding wordt bepaald aan de

hand van de, in overleg met gemeenten, vastgestelde grenzen bestaand bebouwd gebied. Door te sturen op inbreiding wordt het bestaand bebouwd gebied beter benut waardoor zorgvuldig gebruik van de ruimte wordt ondersteund.

Om in de Zeeuwse steden, waaronder Goes, voldoende draagkracht te ontwikkelen en het regionaal voorzieningenniveau in stand te houden en te versterken, wordt het bundelingsprincipe gehanteerd. Dit betekent dat de woningproductie in de stedelijke ontwikkelingszones geconcentreerd moet worden, met mogelijkheden voor woningbouw in overige kernen. Voor de regio De Bevelanden geldt dat minimaal 70% van de woningbouwproductie binnen de stedelijke ontwikkelingszone Goes moet plaatsvinden.

Naast zorgvuldig ruimtegebruik en bundeling worden tevens de volgende doelstellingen nagestreefd:

- stimuleren omvang en diversiteit van de nieuwbouw;
- aandacht voor bijzondere woonwensen (unieke projecten);
- zorg dragen voor kwetsbare groepen, zoals de aandachtsgroep (huishoudens met een laag inkomen), ouderen (zorgwoningen), starters en studenten waarvoor het van belang is dat er voldoende keuzevrijheid op de woningmarkt blijft bestaan en dat deze, waar mogelijk wordt versterkt.

Verder wordt beoogd om het woningtekort in 2010 terug te dringen tot een aanvaardbaar niveau van 1,5%.

De stad centraal

De Zeeuwse steden Goes, Middelburg, Vlissingen en Terneuzen hebben een taak als sociaal-culturele en economische motor van Zeeland. Vanuit die taak vervullen ze een belangrijke verzorgende functie voor Zeeland. Het beleid van de provincie is erop gericht deze verzorgde functie voor heel Zeeland te behouden en te versterken.

2.3. (Boven)gemeentelijk beleid

Regiovisie De Bevelanden (juli 2004)

De Bevelanden vormen binnen Zeeland in sociaal-maatschappelijk opzicht één samenhangend en geografisch duidelijk begrensd gebied. De vijf gemeenten in de Bevelanden, Borsele, Goes, Noord-Beveland, Kapelle en Reimerswaal functioneren ook steeds meer als regio en willen invulling geven aan intergemeentelijke samenwerking.

De regio streeft naar een gezonde woningmarkt waarbij vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief, vrijwel in evenwicht zijn. Zij wil de mogelijkheid om eigen beleid te voeren waar het gaat om het maken van keuzen aangaande het thema wonen. De regio stelt bij het maken van keuzen de woonconsument (de burger) centraal en wil deze, zover het binnen haar vermogen ligt, zo goed mogelijk faciliteren. In dit kader wordt de volgende koers voorgestaan:

- Creëren van voldoende aanbod (voldoen aan de kwantitatieve vraag). Gestreefd wordt om de spanning van de woningmarkt af te halen en de doorstroming op gang te krijgen;
- Bieden van keuzemogelijkheid aan de woonconsument (voldoen aan de kwalitatieve vraag). Door een gedifferentieerd aanbod aan woningen en woonmilieus te creëren, wordt het voor de woonconsument in principe mogelijk een woning/ woonmilieu te kiezen dat aansluit bij zijn/ haar woonwensen;
- Benutten van de kansen die een wooneconomie biedt. Woningbouw genereert geld dat aan de regio ten goede komt. Bewoners geven met name geld uit in de directe omgeving van hun woonplaats.

Daarbij gelden wel randvoorwaarden, bijvoorbeeld een duurzame inrichting van de regio. De

identiteit/kwaliteit van de Bevelanden wordt ingezet voor het creëren van een gedifferentieerd aanbod aan aantrekkelijke woonmilieus. Daarbij wordt overigens enkel daar aanbod gecreëerd waar dit vanuit ruimtelijk oogpunt acceptabel is én in een verschijningsvorm die recht doet aan de locatie (aanbod op de juiste plek en in de juiste vorm).

Uit het themarapport "De Bevelanden woont!" zijn de volgende beleidsuitspraken te destilleren:

- Voldoende keuze bieden in aanbod woningbouwlocaties;
- Opvangen van de woonvraag eerst zo veel mogelijk binnenstedelijk (door herstructurering, transformatie of inbreiding) dan pas op uitleglocaties;
- 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 en balansgebieden;
- 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. Hierbij wordt overigens wel uitdrukkelijk onderscheid gemaakt tussen de stedelijke ontwikkelingszone Goes en de andere ontwikkelingszones;
- 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.

Bij punt 4 wordt opgemerkt dat de centrale positie van de stad Goes binnen de regio behouden blijft en zal worden versterkt, zodat Goes dé stedelijke drager van de Bevelanden blijft. Als partner in het steden netwerk Scheldemondsteden heeft Goes een taakstelling voor de realisering van een meer grootschalig bovenregionaal woningaanbod. De regio de Bevelanden onderschrijft deze taakstelling.

Woningbouwplanning 2007 tot en met 2016 (maart 2007)

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. 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 (geactualiseerde) woningbouwplanning 2007 tot en met 2016 is hier in belangrijke mate rekening mee gehouden. Voor de (her)ontwikkeling van de Erasmusflat zijn in 2013 150 op te leveren woningen opgenomen.

Woonvisie (februari 2008)

De gemeente Goes streeft er naar woningen zoveel mogelijk duurzaam, gezond, (sociaal) veilig, levensloopbestendig en flexibel te bouwen. Dit streven richt zich ook op de inrichting van de woonomgeving.

De gemeente heeft zich verbonden aan het Convenant Integrale Woningkwaliteit. Nieuwbouw in Goes moet voldoen aan de maatregelenlijst van dit convenant. Deze lijst is gebaseerd op het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen, het Handboek Veilig Wonen (Politiekeurmerk), het handboek Toegankelijkheid en het Handboek Woonkeur. Bij woningbouwplannen wordt het instrument Gemeentelijke Praktijk Richtlijnen Gebouwen (GPR-gebouwen®) toegepast. Dit instrument zet ontwerpgegevens om in prestaties voor kwaliteit en duurzaamheid (energie,

afval, water, gezondheid, veiligheid en levensloopbestendigheid). Zodoende kunnen ambities worden vastgelegd en hebben ontwikkelaars en ontwerpers voldoende vrijheid om zelf te bepalen op welke wijze deze ambities worden gerealiseerd. Per project bepaalt de gemeente welk ambitieniveau moet worden gehaald.

Het voldoen aan de voorwaarden bepaalt de woningkwaliteit en levert, naast een veilige woning, een woning die eenvoudig en met minimale kosten kan worden aangepast aan het gebruik door mensen met een functiebeperking. Maar ook dat de woning door mensen van alle leeftijden kan worden bewoond. Hierdoor wordt voorkomen dat woningen, door een veranderende leefstijl of woonwensen, afgebroken moeten worden of met hoge kosten aangepast. Dit draagt bij aan een beter (en minder) gebruik van vooral primaire grondstoffen en leidt uiteindelijk tot duurzaamheid.

Goes; Groenstructuurplan 2003-2012 (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. Binnen de kernen achten de gemeenten het van belang dat elke wijk voorzien is van groenelementen. Deze zullen in de stad meer het karakter hebben van parkjes. In de stad Goes is het van belang structuur aan te brengen in de groenelementen die in de woonwijken liggen. Het groene netwerk dat hierdoor ontstaat, kan de structuur van de stad of het dorp zichtbaar maken. Tevens kunnen de groenelementen, doordat zij met elkaar in verbinding staan, een leefgebied vormen voor planten- en diersoorten in het stedelijk gebied. De gemeente streeft ernaar om de stedelijke groenstructuren zoveel mogelijk aan te laten sluiten op de groenstructuur in het landelijk gebied. Hierdoor ontstaat één samenhangende (ecologische) groenstructuur in de ontwikkelingszone. In dit kader zullen de gemeenten in de ontwikkelingszone ervoor waken dat verdichting of herstructurering van stedelijk gebied ten koste gaat van de groenstructuur ter plaatse.

Welstandsnota (mei 2004)

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

Beleidsplan duurzaam bouwen van de Gemeente Goes (oktober 2003)

In dit beleidsplan is gestalte gegeven aan de wijze waarop de gemeente Goes wil omgaan met duurzaam bouwen en uiteindelijk integrale woningkwaliteit. In het kader van duurzaam bouwen heeft de gemeente het Zeeuws Convenant Integrale Woningkwaliteit ondertekend. Dit beleidsplan betreft een verdergaand voorstel.

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 zal bij nieuwe ontwikkelingen vanaf het

ontwerpproces structureel aandacht 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, het inbouwen van veiligheidsaspecten in het planproces' (2001).

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (augustus 2005)

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 en maatregelen die mogelijk diep ingrijpen op bestaand beleid. Er is tevens een beoordelingskader opgenomen om beleidsmatig de vinger aan de pols te houden. Beleid en toekomstige verkeerskwesties in Goes zullen aan dit kader worden getoetst. In het GVVP is bewust gekozen voor een integrale benadering van alle mobiliteitsdeelnemers op basis van een geografische indeling, waardoor de visie overzichtelijk aanschouwelijk is gemaakt.

2.4. Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van de woonzorglocatie Erasmuspark past binnen de vigerende beleidskaders. Er wordt aangesloten bij het streven naar bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik. De locatie Erasmuspark ligt binnen de stedelijke ontwikkelingszone Goes. De locatie wordt aan alle zijden begrensd door stedelijk gebied. Met de woningbouwontwikkeling wordt extra draagkracht gecreëerd om het regionale voorzieningenniveau van de stad in stand te houden. Daarnaast is sprake van herontwikkeling. De huidige Erasmusflat wordt gesloopt, een bedrijfspand wordt gesaneerd en op deze locatie wordt nieuwbouw gerealiseerd. De bestaande bedrijfsactiviteiten in het gebied worden gedeeltelijk stop gezet, waarmee de woonkwaliteit voor de bestaande woningen in de directe nabijheid wordt verbeterd.

De herontwikkeling van de Erasmusflat is in de woningbouwplanning, waarmee gestuurd wordt op een kwantitatief en kwalitatief evenwichtige ontwikkeling van de woningvoorraad, opgenomen. Beleidsmatig is derhalve de capaciteit aanwezig om het project te realiseren. Ontwikkeling van de Erasmusflat draagt eraan bij dat de vraag van de woonconsument kan worden ingevuld, mede door de (zorg)voorzieningen die bij de woningen worden gerealiseerd. Qua stedenbouwkundige opzet, massa en vormgeving van bebouwing wordt aangesloten op de omgeving, waarmee een logische inbedding van de nieuwbouw in haar omgeving wordt bewerkstelligd. Voor een beschrijving van het stedenbouwkundig plan wordt verder verwezen naar het volgende hoofdstuk.

3. Stedenbouwkundig plan

3.1. Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het hart van de wijk Goese Polder. De omgeving van het plangebied wordt aan de noordzijde gevormd door het brede profiel van de Troelstralaan met een aanliggend benzinestation, direct grenzend aan het plangebied. Tegenover het plangebied liggen grondgebonden woningen en een kleinschalig appartementencomplex annex voorzieningen aan De Spinne. Aan de westzijde bevindt zich strokenbouw van grondgebonden woningen aan een brede grasstrook met bomen en een ontsluitingsweg naar de buurt; de Kuiperlaan. Ten zuiden van het plangebied is een waterpartij gesitueerd. De oostzijde grenst aan een school (o.b.s. De Tweemaster).

3.1.1. Weefsel patronen

De weefsel patronen van bebouwing (strokenverkavelingen, blokverkavelingen en solitaire objecten) zijn georiënteerd in twee hoofdrichtingen. Een vrijwel zuivere noord-zuid (of oost-west) richting en een diagonaal hierop staande richting. Het bijzondere van de locatie is, dat deze zich exact ter plaatse van de hoekverdraaiing tussen de wefels bevindt. In het stedenbouwkundig plan vormen de radialen tussen de twee richtingen het uitgangspunt voor de positionering van de bebouwing.

3.1.2. Bebouwing

De bebouwing in de context bestaat, zoals hierboven omschreven overwegend uit grondgebonden woningen van twee lagen met een kap. Aan de westzijde van het plangebied liggen deze woningen met de voorzijden gericht op het gebied, terwijl de woningen aan de (zuid-) oostzijde met de zijkant gericht zijn op het gebied. Verspreid over de wijk liggen verschillende objecten met een grotere omvang, zoals bijvoorbeeld de school aan de oostzijde. Het merendeel van de bebouwing blijft onder de gemiddelde bouwhoogte van circa 9 meter. Incidenteel wordt hiervan afgeweken met een hoogte accent, zoals bij het winkelcentrum annex appartementencomplex van circa 15 meter.

3.1.3. Ontsluitingsstructuur

De hoofdstructuur van auto-ontsluitingswegen in de Goese Polder is hiërarchisch van opzet. Dat wil zeggen dat de buurtontsluitingswegen die aantakken op de Ringbaan (zoals de Troelstralaan - Van Hogendorpstraat) intensiever gebruikt worden en zwaarder gedimensioneerd zijn. De Troelstralaan wordt daardoor voor voetgangers en fietsers ervaren als een barrière, hoewel de intensiteit van verkeer ter plaatse minder is dan aan het begin van de routes. De verbetering van de oversteekbaarheid van de Troelstralaan ter plaatse van het perceel is daarom uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan. Buurtontsluitingen sluiten direct aan op de hoofdstructuur en worden beduidend minder intensief gebruikt. Deze routes bieden toegang tot de kavels en met name ook tot de meer publieksgerichte functies (zoals het winkelcentrum en scholen).

3.1.4. Groen en water

In de stadsplattegrond oogt de Goese Polder als een hele groene wijk. Ruime straatprofielen, substantiële parkachtige ruimten en verspreid liggende waterpartijen kleuren de openbare ruimte, die naar verhouding tot de private gronden groot is. De beleving van groen en water is echter geheel anders. Parkachtige ruimten zijn introvert en liggen verscholen achter de bebouwing. Uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan is dan ook het bevorderen van de toegankelijkheid van de parkachtige ruimte rond het perceel. De laanbeplanting aan de hoofdontsluitingen staan in straatprofielen met een zekere overmaat, waardoor de bomen te weinig het karakter kunnen bepalen en er op sommige plaatsen een verrommeling van het openbaar gebied ontstaat. Verschillende vijvers en waterlopen zijn op zichzelf staand en niet visueel met elkaar verbonden.

3.1.5. Benzinestation

In het noordwesten van het plangebied is een autobedrijf gelegen. Momenteel bevinden zich drie functies in het gebouw. Enerzijds is dat de shop met een omvang van circa 250 m², gelegen aan de zijde van de Troelstralaan. Daarnaast is er de showroom/wijkinfowinkel van circa 350 m², die overhoeks aan de Troelstralaan en de Kuyperlaan ligt. Tenslotte is er een wasstraat met een omvang van circa 70 m², die toegankelijk is vanaf de Kuyperlaan.

3.2. Uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan

3.2.1. Programma van wensen

Als programmatisch uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan is uitgegaan van het programma van wensen herstructurering Erasmusflat. Dit programma bevat circa 150 levensloopbestendige woningen, waarvan circa 50 koop en circa 100 huur. Binnen dit programma is een verdere woningdifferentiatie mogelijk, waarbij de gemiddelde omvang tussen de 75 en 110 m² b.v.o. ligt. In de proefverkeveling werd voor het gezamenlijke vloeroppervlak van de woningen uitgegaan van (het maximum van) 17.500 m² b.v.o. inclusief verkeersruimte. De woningen kunnen idealiter worden georganiseerd in een cluster van vier gebouwen in combinatie met een stallingsruimte voor auto's, met oost-west ligging als basisrichting.

De zorginfrastructuur dient op maaiveldniveau gerealiseerd te worden, met een omvang van circa 900 m² b.v.o. in combinatie met aanvullende commerciële voorzieningen in nader te bepalen omvang. Een deel van de zorginfrastructuur kan ook op de verdieping worden geplaatst. In het stedenbouwkundig onderzoek wordt voor het gezamenlijke vloeroppervlak van de commerciële functies uitgegaan van circa 400 m² b.v.o. Daarnaast is er een ruime corridorverbinding op maaiveldniveau tussen de gebouwdelen en is aanpassing van het benzinestation voorzien. Het totaal te realiseren vloeroppervlak bedraagt circa 20.000 m² b.v.o. met een volume van circa 60.000 m³, exclusief het parkeren.

3.2.2. Ruimtelijke uitgangspunten

Vanuit de analyse van de bestaande situatie zijn de volgende ruimtelijke randvoorwaarden voor de locatie opgesteld:

- a. de bebouwing behoudt zijn functie als 'landmark' in de hoedanigheid van ruimtelijk en functioneel middelpunt van de wijk;

- b. deze signaalfunctie blijft ook afleesbaar op het nivo van geheel Goes, en doet het 'hart' van de wijk Goese Polder van verre herkennen; in die zin is de huidige bouwhoogte (van ca. 11 lagen) aanvaardbaar en vormt ze uitgangspunt voor de nieuwe bebouwing, die aan de Troelstralaan het hoogste is en afbouwt naar de belendingen toe;
- c. de nieuwe bebouwing reageert op de situering in het midden van de wijk, met name op het snijpunt van de 2 verschillende hoofdrichtingen in de verkaveling; de verbinding tussen noord en zuid, dwars over de wijk, wordt hier versterkt;
- d. de toegankelijkheid van de locatie wordt vergroot;
- e. anwege de ligging aan de hoofdontsluitingsweg worden extra maatregelen vereist om het oversteken te vergemakkelijken en veiliger te maken;
- f. hopenheid op de locatie wordt nagestreefd zodat ook visueel en ruimtelijke verbinding tussen noord en zuid vergroot wordt;
- g. de groen- en waterstructuur op en om de locatie worden versterkt, ook om in die zin een 'brug' te slaan tussen noord en zuid;
- h. verkeerskundig resp. parkeertechnisch dient de nieuwe invulling de bestaande structuur te ontzien en niet onevenredig te belasten;
- i. de nieuwe functies vullen de bestaande aan en verrijken het aanbod voor de bewoners;
- j. de buitenruimte op maaiveld wordt maximaal openbaar en vormt in die zin een aanvulling op het bestaande; deze buitenruimte heeft tot doel een aangenaam, prettig en veilig verblijfsgebied te creëren.

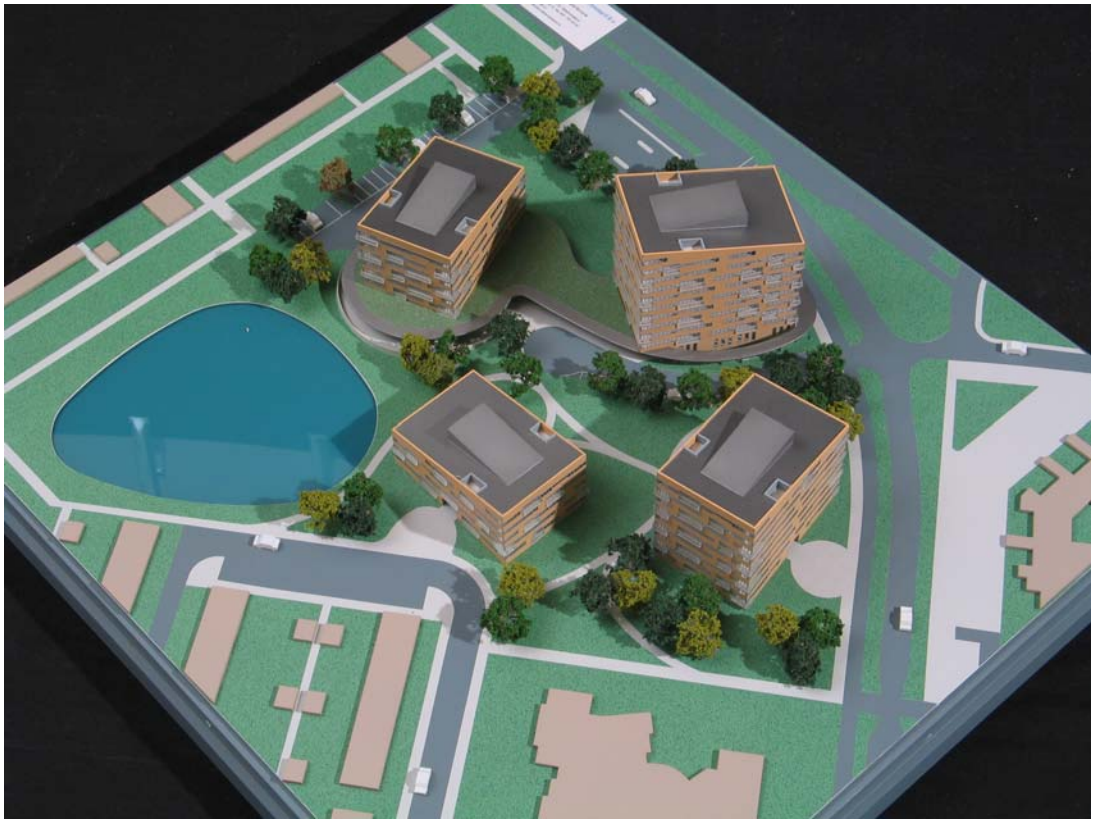
3.2.2. Parkeernormen

Bij de bepaling van de toekomstige parkeercapaciteit kan worden uitgegaan van twee methodieken, die het minimum en maximum aantal benodigde parkeerplaatsen aangeven. Minimaal kan worden uitgegaan van 81 plaatsen voor 150 woningen annex voorzieningen (verkregen door de extrapolatie van de huidige parkeercijfers). Maximaal kan worden uitgegaan van 161 parkeerplaatsen voor 150 woningen annex voorzieningen (gebaseerd op de CROW normering).

De bandbreedte in het aantal benodigde parkeerplaatsen ligt derhalve tussen de 81 en 161 plaatsen, waardoor het gemiddelde van 133 wordt gehanteerd als uitgangspunt. Hierbij wordt uitgegaan dat hiervan circa 2/3 deel in een gebouwde voorziening wordt gerealiseerd.

3.3. Beschrijving van het stedenbouwkundig plan

Het programma behelst circa 150 appartementen voor ouderen in de huur- en koopsector ter grootte van 75 m², 90 m² en 110 m², resp. circa 2000 m² aan gemeenschappelijke en openbare (zorg-)voorzieningen, respectievelijk een stallingsgarage met ca. 120 parkeerplaatsen en individuele bergingen. Het creëren van een veilig, beheersbaar en sociaal woonmilieu vormt het uitgangspunt.



Figuur 3 Situatieschets 1

3.3.1. Campusmodel vs. bebouwing & openbare ruimte

Het programma is ruimtelijk gesplitst in vier verschillende blokken. Bij het positioneren van de blokken en de inrichting van het terrein heeft het 'campusmodel' als inspiratie gediend: het creëren van een zo groen mogelijke openbare ruimte (Erasmuspark) met bouwkundige volumes die daarin schijnbaar willekeurig zijn gepositioneerd. Openheid, doorzicht, transparantie zijn hierin van het grootste belang; het maaiveld wordt een zo groen als mogelijk gebied met verblijfskwaliteit. De volumes zijn verschillend maar wel duidelijk aan elkaar verwant, en vormen een 'ensemble'. Wandvorming en paralleliteit worden vermeden, tussen de volumes onderling zowel als ten opzichte van de belendingen. Deze ontspannen opzet verleent de nieuwe situatie een informeel karakter en vergroot daarmee de toegankelijkheid. De schaa sprong tussen bestaande en nieuwe bebouwing wordt genuanceerd en gerelativeerd, en op maaiveld worden de openheid en het aantakken op de aanwezige openbare ruimte geoptimaliseerd.



Figuur 4 Situatieschets 2

3.3.2. Openheid maaiveld vs. koppeling groenzones

Door het concentreren van het woonprogramma in vier volumes wordt het tussen-en omliggende maaiveld transparant en open. Deze ruimte is maximaal toegankelijk en openbaar, en wordt ingericht als een park. Hierdoor wordt de verbinding tussen de zones van groen en water ten noorden en zuiden van de locatie sterk verbeterd.

3.3.3. Hoogtes vs. bezonning & uitzicht

De 4 volumes hebben verschillende hoogtes; blokken Noord en Oost aan de Troelstralaan circa 34 respectievelijk 27 meter, blokken West en Zuid 22 respectievelijk 15 meter. Dit draagt bij aan het informele karakter en speelt in op de bezonning; het minimaliseren van schaduwvorming respectievelijk het maximaliseren van bezonning en garanderen van zoveel mogelijk uitzicht en doorzichten, tussen de gebouwen onderling zowel als tot de belendende bebouwing. De verschillend georiënteerde gevelvlakken, de licht- en schaduwzijden, gecombineerd met de verschillen in hoogte en richting hebben tot doel de massaliteit te relativeren, de massa's van elkaar los te doen komen en het geheel diepte te verlenen. Geen van de blokken overschrijdt de hoogtegrens van 35 meter. In bijlage 1 is een bezonningsstudie opgenomen.

3.3.4. Markant ensemble van gebouwen

Samen vormen de blokken een 'ensemble'. Ze zijn duidelijk van één familie, verwant, maar niet hetzelfde. Ze verschillen van hoogte en richting. Er zijn subtiele verschillen in de gevelvlakken. De gebouwen markeren zich ook in hun verschijningsvorm door een bijzondere dakbeëindiging, waardoor ze op elkaar betrokken worden, en de volumes zich subtieler tegen de lucht aftekenen. Het verschil in hoogte tussen de gebouwen onderling is minstens vijf à zes meter, zodat het onderscheid duidelijk zichtbaar is. De opzet van het geheel beoogt een evenwicht te bereiken tussen open en gesloten, tussen massa en lucht.

3.3.5. Richtingen

De bijzondere functie en positie in de wijk in combinatie met de hoogte krijgt zijn vervolg in de afwijkende richting en oriëntatie van en in het plan. Doelbewust is afgeweken om een van de bestaande richtingen in de wijk over te nemen. Hierdoor komt de nieuwbouw los van zijn omgeving en wordt het concept van het campusmodel benadrukt.

3.3.6. Verschillende nivo's

Het park krijgt een glooiend maaiveld. Dit vormt een toevoeging aan de beleving van de routes en het verblijf in het groen. De aanleiding wordt gevormd door een halfverdiepte parkeergarage. Het hoogteverschil zal circa 1.20 meter zijn, waardoor het doorzicht over het terrein gewaarborgd blijft. Het overbruggen van het hoogteverschil in het openbare gebied zal geschieden door middel van een licht oplopend maaiveld, dat ruim voldoet aan de eisen van toegankelijkheid. Door dit nivoverschil ontstaan er twee nivo's; parknivo (=peil) respectievelijk straatnivo (=1.20mtr.-peil). Alle volumes worden op beide nivo's ontsloten, zodat het idee van 'wonen aan de straat' en 'wonen in het park' beide van kracht zijn. Interactie tussen park en gebouwen wordt hiermee gestimuleerd. Binnen de gebouwen worden de nivoverschillen dusdanig opgelost, dat de toegankelijkheid in- en extern gewaarborgd zijn.

3.3.7. Aansluiting op maaiveld

De bebouwing zal helder en zichtbaar aansluiten op maaiveld. Dode gevels en hoeken worden vermeden. Waar de woongebouwen ononderbroken doorlopen naar maaiveld staan de gebouwen duidelijk op de grond en is er d.m.v. hal en/of woning contact met en controle op het aanpalende maaiveld. Daar waar de gebouwen op de voorzieningenplint staan, is sprake van een transparante gevel, eventueel met luifels en/of terrassen.

3.4. Functionele aspecten van het plan

3.4.1. Voorzieningen

De voorzieningen worden in een éénlaags volume ondergebracht dat als een 'plint' twee van de vier bouwdelen met elkaar verbindt. Zodanig dat aangetakt wordt op de reeds aanwezige aanloop van voorzieningen, met name vanuit het noorden van de locatie, en waardoor er een extra verbinding gelegd wordt tussen de beide helften van de wijk. Deze plint krijgt één algemene, openbare toegang vanuit het park (naast een logistieke entree aan de straatzijde). De voorzieningen presenteren zich gezamenlijk via een uniforme en transparante gevel. Naar deze hoofdentree leidt een 'cul-de-sac'-ontsluiting vanuit het park voor alle vormen van verkeer. Aan deze insteek is een aantal parkeerplaatsen voor kortdurend gebruik gekoppeld.

3.4.2. Verkeersstructuur

Het deel van de Troelstralaan dat langs de locatie loopt wordt heringericht. Om de snelheid van het gemotoriseerde verkeer te ontmoedigen ten gunste van overstekende voetgangers, versmalt de weg zich hier en wordt een 30 km-zone. Ter plaatse van de kruising wordt een verkeersplein geïntroduceerd dat snelheidsremmend werkt en zorgt voor een toegankelijke en zo veilig mogelijke oversteek van de voetgangers, waardoor de verbinding tussen noord en zuid hier voorrang heeft op de hoofdontsluiting. Ten gevolge van de 30 km-zone zal de geluidsbelasting op de nieuwe woongevels binnen de wettelijke normen blijven. Wat de inrichting betreft wordt ernaar gestreefd zoveel mogelijk van de bestaande bomen en infrastructuur te handhaven.

De Kuyperlaan wordt in de nieuwe situatie doodlopend, en valt daarmee geheel toe aan het nieuwe complex. Hier zullen ook de openbare parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd worden. Ter plaatse van de toegangen op straatniveau van de verschillende gebouwen zullen korte insteken gerealiseerd worden ten behoeve van de bereikbaarheid van hulpdiensten als brandweer, ambulance, vuilophaal en taxi's en voor verhuurwagens. Hier wordt geen ruimte geboden voor parkeren (lang of kort), zodat het ruimtebeslag zo klein mogelijk is. Met al deze ingrepen wordt beoogd de bestaande infrastructuur zo min mogelijk te belasten. De bestaande ontsluiting van buurten en wijk wordt hiermee zoveel als mogelijk ontzien.

3.4.3. Parkeren

De halfverdiepte parkeergarage is een stallingsgarage. De circa 120 plaatsen zijn bedoeld voor de bewoners en gebruikers van het complex. De stallingsgarage krijgt één centrale toegang vanaf de Kuyperlaan, waardoor het aantal verkeersbewegingen op maaiveld maximaal gereduceerd wordt en de doorstroom van de wijkontsluiting niet geblokkeerd. Een 15-tal openbare parkeerplaatsen op maaiveld aan de Kuyperlaan en acht parkeerplaatsen op het verhoogde maaiveld bij de entree vanaf de Troelstralaan, zijn met name bedoeld voor bezoekers (van voorzieningen respectievelijk woningen). Het aantal van circa 133 plaatsen, dat in de Stedenbouwkundige Hoofdropzet als gemiddelde van wegingsfactoren tot uitgangspunt is genomen, wordt hierdoor ruim(er) genomen. Hiermee wordt voldaan aan de wens het parkeren op eigen terrein op te lossen, en het omringende maaiveld niet daarmee te belasten. Bovendien wordt het zicht op 'blik' hiermee geminimaliseerd ten faveure van het groen en de verblijfskwaliteiten.

3.4.4. Tankstation

Het tankstation in de noordwesthoek van de locatie blijft gehandhaafd, zij het dat er van het huidige volume ca. 300 m² zal resteren, waarin winkel- en wasvoorzieningen opgenomen worden. Deze activiteiten zullen de nieuwe inrichting zo min mogelijk belasten en zich alleen richten op de straat. De wettelijke milieuverordeningen t.a.v. risico's t.g.v. de afstand tussen vulpunten en bebouwing en reuk en geluid zijn hier van kracht, en zullen de realisatie van de nieuwbouw niet in de weg staan. De ruimte tussen tankstation en nieuwbouw zal ingericht worden als groenzone met als oogmerk het tankstation zoveel mogelijk te maskeren. De uitstraling van het tankstation aan deze zijden zal dan ook zo bescheiden en onopvallend mogelijk zijn.

3.4.5. Groen en water

Nabij de locatie in de aangrenzende groenzone bevindt zich een vijver. Deze vijver blijft behouden, de vorm zal iets worden gewijzigd: de strakke randen worden wat ronder gegraven, waardoor deze vijver beter aansluit op het nieuwe groenplan en meer één geheel zal gaan vormen. De Erasmusflat ligt midden in de woonwijk nabij een groter groengebied in de Goese Polder. Aan de andere zijde van de Troelstralaan ligt eveneens een groter groengebied. In de nieuwe situatie zullen deze beide groengebieden worden verbonden door de groene inrichting rond de Erasmusflat. Deze groene zones blijven behouden en hebben grote waarde als wandelgebied voor omwonenden en speelterrein voor kinderen. Deze groengebieden worden intensief onderhouden en zijn verder omsloten door woningen.

3.5. Beeldkwaliteit

Met betrekking tot de beeldkwaliteit wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan Erasmuspark van EGM architecten dat als bijlage bij het plan is gevoegd.

4. Milieu en Duurzaamheid

4.1. Geluidhinder

Voor een gebied gelegen tussen de Troelstralaan, de Kuijperlaan en de kavel van de basisschool De Tweemaster, in de gemeente Goes, herzielt B&W het vigerende bestemmingsplan.

Een gedeelte van het plangebied is gelegen binnen de zone van een weg (Troelstralaan). Daarom is een akoestisch onderzoek verricht. Dit onderzoek geeft de volgende resultaten te zien. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 3:

Wegverkeerslawaaï

Uit een toetsing van de berekende geluidsbelasting(en) aan de wettelijke grenswaarden blijkt dat zonder het treffen van maatregelen de geluidsbelasting op de noordgevel van eerste 4 bouwlagen van het meest noordelijke appartementengebouw (WS33) 1 à 2 dB hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Een aantal maatregelen zijn mogelijk om deze overschrijding teniet te doen.

Gekozen is voor het invoeren van een snelheidsbeperking op een deel van de Troelstralaan en aldaar een 30 km/uur regime in te stellen. Daarmee zal tevens de oversteekbaarheid van de Troelstralaan tussen het gebied direct ten noorden van deze weg (winkels, scholen) en ten zuiden ervan (scholen, bejaardenappartementen en apotheek) worden verbeterd.

Bijlage 7a van bijlage 3 laat zien dat de appartementengebouwen buiten de 48 dB-contour komen te liggen.

Bij toepassing van de gekozen maatregel wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Dan is het niet nodig burgemeester en wethouders te verzoeken een hogere waarde toe te staan.

Evenmin is het dan nodig extra geluidwerende maatregelen te treffen.

Spoorweglawaaï

De onderzochte appartementengebouwen liggen niet binnen de (toekomstige) zone van een spoorlijn.

Industrielawaaï

De onderzochte appartementengebouwen liggen niet binnen de (toekomstige) zone van een industrieterrein, waarop A-inrichtingen gevestigd zijn, dan wel gevestigd kunnen worden.

Binnen het plangebied en in de onmiddellijke nabijheid ervan zijn/worden geen recreatie- of horeca-inrichtingen gesitueerd die als geluidbronnen (kunnen) optreden voor de nabijgelegen geluidsgevoelige bestemmingen.

Op korte afstand van de appartementengebouwen bevindt zich een benzineverkooppunt. De woongebouwen zijn op kortere afstand tot het benzineverkooppunt geprojecteerd dan de huidige Erasmusflat. De huidige wasstraat achter dit verkooppunt komt te vervallen en wordt

vervangen door inpandige wasboxen waar auto's handmatig worden gewassen.

Door de realisatie van het wooncomplex wordt mogelijk de voor het tankstation beschikbare geluidruimte beïnvloed en daarmee de binnen de inrichting toelaatbare activiteiten. Om na te gaan hoe het wooncomplex de beschikbare geluidruimte van het tankstation beïnvloed of beperkt, is door Schoonderbeek en partners Advies bv een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Voor het complete onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4.

Uit het onderzoek blijkt dat in de representatieve bedrijfssituatie met geopende roldeuren niet wordt voldaan aan de gestelde eisen uit het "Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer". De eisen worden zowel overschreden bij de bestaande woningen en het wooncomplex als bij het nog te realiseren wooncomplex. Met andere woorden in deze situatie vormen de bestaande woningen een belemmering voor de gewenste bedrijfssituatie.

Indien de wasboxen worden gesloten met snelsluitende roldeuren tijdens het gebruik van de spuitlansen, wordt op alle ontvangerpunten voldaan aan de geluideisen uit het "Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer". Met andere woorden in deze situatie vormen de bestaande woningen en het wooncomplex geen belemmering voor de activiteiten van het tankstation.

De maximale geluidniveaus in de beide onderzochte representatieve bedrijfssituaties, met open en gesloten roldeuren, voldoen aan de eisen die -zijn aangegeven in het "Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer".

Uit het onderzoek blijkt dat in de toekomstige situatie de activiteiten van het tankstation niet worden beperkt door de nieuwbouw van het wooncomplex, zolang de roldeuren van de wasboxen tijdens het gebruik van de spuitlansen maar gesloten zijn. Het wooncomplex kan onder deze voorwaarde dus worden gerealiseerd.

Gevelisolatie

Omdat bij toepassing van één van de vier bovengenoemde maatregelen, de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden, is het niet nodig extra geluidwerende maatregelen te treffen.

Overige akoestische aspecten

Het aantal appartementen van het nieuwe bouwplan is niet beduidend groter dan dat van de huidige Erasmusflat. Daarom mag niet worden verwacht dat zich binnen het plangebied meer verkeersbewegingen zullen voordoen, noch op de wegen rondom het plangebied.

4.2. Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

In het plan is uitgegaan van een integratie van het benzinestation in de ruimtelijke opzet van het gebied. De bestaande positie van de pomp en toe- en afrit vanaf de Troelstralaan wordt

daarbij ongemoeid gelaten. Daar het benzinestation gehandhaafd zal blijven en er sprake is van de toevoeging van milieugevoelige activiteiten (wonen) is er sprake van een richtlijn voor de afstand tussen het benzinevulpunt en het nieuwe programma. Met betrekking tot de functie van het benzineverkoop punt is er in het plan rekening gehouden met een hindercirkel rondom de vulpunten van 20 meter. De bepalende factor bij de toekenning van deze afstand is de factor geur.

Geurhinder

Buro Blauw b.v. heeft in opdracht van ROM Marsaki b.v. een geuremissieonderzoek uitgevoerd naar een tankstation bij het geplande wooncomplex Erasmusflat te Goes. In bijlage 5 is het volledig onderzoek weergegeven.

Op minder dan 30 meter van het geplande wooncomplex Erasmusflat is een tankstation gelegen. De brochure "Bedrijven en milieuzonering" schrijft een minimumafstand voor van 30 meter. Deze afstand is gebaseerd op geluids- en geuraspecten. Deze afstanden gelden als richtlijn en moeten gemotiveerd worden toegepast. Voor het aspect geur heeft Buro Blauw onderzoek (notie nr BI.20084138.02) gedaan naar de daadwerkelijke geurbelasting van het tankstation op de Erasmusflats.

Het onderzoek gaat uit van een worst-case benadering. Alle emissies zijn maximaal gesteld.

Er wordt uitgegaan van het toepassen van een dampretourstage 1 en 2 op benzine en diesel. Voor diesel zijn deze systemen echter niet verplicht en worden ook niet toegepast binnen dit betreffende tankstation. De hoeveelheid geëmitteerde verdrijvingslucht wordt echter dusdanig hoog gesteld, dat een situatie wordt getoetst die van een maximale geurbelasting uitgaat. De aanname dat een dampretourstage 1 en 2 voor diesel wordt gebruikt wordt hiermee ruimschoots gecompenseerd.

Uit het geuronderzoek blijkt dat het ontstaan van geurhinder door de activiteiten binnen het tankstation niet waarschijnlijk is. Het handhaven van de afstandsrichtlijn van 30 meter is niet noodzakelijk ter voorkoming van geurklachten bij nieuw te realiseren woningen. Er zijn geen redenen met betrekking tot geur een minimum afstand tot nieuw te realiseren woningen voor te schrijven.

4.3. Water

Inleiding

In de Goesepolder wordt de bestaande Erasmusflat gesloopt en vervangen door drie nieuw te bouwen appartementen complexen. De flat is gelegen in de wijk Goesepolder aan de Troelstralaan en de Kuiperlaan. In totaal worden er ca. 150 appartementen gerealiseerd.

Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO) 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. Het is één van de instrumenten om het waterbeleid voor de 21^e eeuw vorm te geven.

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.

Watersysteembeschrijving huidige situatie

Algemeen

De herstructurerings locatie is gelegen aan de Troelstralaan. De huidige bestemming van de locatie is woningbouw.

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

1. er is sprake van geringe zoute kwel in het plangebied;
2. er in het plangebied geen zoete waterbel aanwezig is;
3. het plangebied sterk zettingsgevoelig is;
4. de bodem van het plangebied ongeschikt is voor infiltratie;
5. het plangebied niet in een aandachtsgebied voor waterhuishouding ligt.

Volgens de kaart van het grondwaterbeheersplan 2002 - 2007 Provincie Zeeland ligt het plangebied in niet kwetsbaar gebied.

Bodem

Volgens de bodemkaart van de Provincie Zeeland is het plangebied sterk zettingsgevoelig de bodem bestaat uit veen en klei

Grondwatersysteem

Momenteel wordt er een geotechnisch onderzoek uitgevoerd in opdracht van Marsaki. Het laagste maaiveld van het plangebied ligt op een niveau van ca. NAP -0,65 m. Er is geen grondwateroverlast bekend binnen dit bestemmingsplan. Het grondwaterpeil bedraagt ongeveer NAP -1,45 m.

Waterhuishouding oppervlaktewatersysteem

In het plangebied ligt het zomer- en winterpeil in de hoofdwaterloop op -1,45 m NAP. De hoofdafvoer door de wijk wordt gevormd door een schoonwaterriool die de diverse waterpartijen in de wijk met elkaar verbinden.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het afvoergebied/gemaal De Poel. Het oppervlaktewater van het plangebied wordt via waterlopen afgevoerd richting waterberging de Poel.

Waterkwaliteit

In het gebied is een meetpunt van het waterkwaliteitsmeetnet aanwezig. Het water is brak en voedselrijk. Het oppervlaktewater heeft de functie viswater. Hieraan is het laagste Ecologische ambitieniveau toegekend.

In het stedelijk waterplan is geconstateerd dat er in de Goese Polder, ook in de vijver in het plangebied, problemen zijn met waterkwaliteit. Als maatregelen worden genoemd het baggeren

van de waterbodem en het aanpassen van de watervogel- en de visstand. De waterpartij is inmiddels gebaggerd. Andere maatregelen moeten nog uitgevoerd worden.

Hoogteligging

Het huidige plangebied heeft een maaiveldhoogte die varieert van NAP -0,30 m tot -0,65 m.

Watersysteembeschrijving toekomstige situatie

In overleg met de projectontwikkelaar is afgesproken de tuin rondom het zuidelijk gelegen appartementen complex als watertuin in te richten. De gebouwen staan gemiddeld 1,20 m hoger dan het bestaande maaiveld. Dit geeft mogelijkheden om het water tijdelijk te bufferen en zichtbaar te laten afstromen naar de lager gelegen waterpartij. Het is de bedoeling dat het hemelwater afkomstig van het dak in een filterpakket wordt opgevangen om het vervolgens vertraagd naar de waterpartij af te voeren. Op deze manier proberen wij als gemeente de inwoners bewust te maken van duurzaam waterbeheer.

Ontwatering/grondwateroverlast

De gewenste grondwaterstand onder de appartementen bedraagt op zijn minst 0,70 m beneden maaiveld. Als gebouwd wordt zonder kruipruimte, wordt een ontwateringsdiepte van 0,50 m gehanteerd. Ter plaatse van de wegen is een minimale ontwateringsdiepte van 0,70 m gewenst, om voldoende draagkracht te waarborgen en vorstschade te voorkomen. Uitgaande van een maaiveldhoogte die varieert tussen de NAP-0,30m en NAP-0,65m en een grondwaterpeil van NAP-1,45 ligt de ontwatering tussen de 1,15m en 0,80m. Er wordt een halfverdiepte parkeerkelder aangelegd. De kelder wordt in waterdicht beton gestort, om die reden hoeven er geen specifieke maatregelen getroffen met betrekking tot de ontwateringsdiepte.

Waterhuishouding/waterkwantiteit (waterberging)

Gezien de wateroverlast in 1998 is het wenselijk dat er zoveel mogelijk berging wordt aangelegd. Het Waterschap heeft in het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water, het regionale watersysteem modelmatig getoetst aan de werknormen voor wateroverlast. De werknorm voor bebouwd gebied is 1:100 wat inhoudt dat bebouwd gebied slechts mag inunderen bij een regenbui die statisch gezien één keer in de 100 jaar voorkomt. Het betreft hier een inbreiding in bestaand gebied. Er is een afname van het verhard oppervlak aangezien het bestaande parkeerterrein naast de flat wordt opgebroken. De parkeervakken zullen onder de nieuwe gebouwen worden gerealiseerd. Omdat er sprake is van een afname van het verhard oppervlak hoeft er geen extra waterberging aangelegd te worden. Het is de bedoeling dat de bestaande vijverpartij vergraven gaat worden. Voor het vergraven van de waterpartij is een ontheffing van het waterschap nodig.

Drooglegging

Volgens de modelmatige toetsing van het regionale watersysteem is bij een regenbui die statistisch gezien één keer in de 100 jaar voorkomt, sprake van een peilstijging tot ca NAP-0,75m. Die peilstijging is bepalend voor de gewenste minimale drooglegging. Aangezien de laagste maaiveldhoogte in het plangebied (ca NAP-0,65m) bedraagt, wordt voldaan aan de minimale drooglegging. Rekening houdend met een veiligheidsmarge van 20cm bovenop de

T100-peilstijging, zou het bouwpeil minimaal NAP-0,55m moeten bedragen. Het waterschap adviseert voorts om daar rekening mee te houden bij het aanleggen van de halfverdiepte parkeerkelder onder de appartementen (zeker als daar kostbare/technische installaties als liften aangebracht worden).

Riolering

Het hemelwater afkomstig van de daken en straten zal via waterpasserende verharding in een filterpakket worden opgevangen. Dit water zal vervolgens gedeeltelijk in de bodem infiltreren het overtollige water zal via een overloop lozen op de waterpartij in de directe omgeving. Het vuilwater van de gebouwen kan op het dwa riool aan de Kuiperlaan worden aangesloten.

Om verontreiniging van het hemelwater en van het oppervlaktewater waarop geloosd wordt te voorkomen, is het zaak om gebruik van uitlogende bouwmaterialen te voorkomen/beperken op plekken die met het hemelwater in aanraking komen. Er wordt een Kalzip aluminium dak toegepast met zink patineerlaag het uitloog gedrag is gering.

Er is geen sprake van hergebruik van hemelwater in het plan. De reden hiervoor is dat het gaat om appartementen dus meerdere gebruikers. Het verbruik van het water is moeilijk te verdelen onder de bewoners. Aangezien de waterprijs relatief laag is zal een extra investering in de aanleg van een grijswaterbassin niet terug worden verdiend.

In de vijver mondt een overstort uit van het gemengde rioolstelsel. De afstand van de overstort tot de nieuwe woonbebouwing voldoet niet aan de richtlijn van het waterschap dat een afstand van minimaal 50 meter in acht genomen moet worden. In stedelijk gebied is dat niet altijd te vermijden. In de huidige situatie staan er al woningen op een kleinere afstand. Er zijn geen klachten bekend. Doordat het verhard oppervlak in het plangebied wordt afgekoppeld van de riolering en het afstromende hemelwater geloosd gaat worden op de vijver zal de doorstroming daarvan verbeteren. Tevens zal de overstort frequentie en hoeveelheid afnemen.

Inrichting oppervlaktewater en onderhoud

Bij de inrichting van het toekomstige oppervlaktewater dient rekening te worden gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Waterdiepte in de waterlopen een minimumdiepte van ca. 0,90 – 1,00 m aanhouden ter voorkoming van rietgroei;
- Taluds waterpartijen niet steiler dan 1:5 aanleggen, oever en waterbeplanting 30-50% deze voldoen daarmee aan de richtlijnen voor ecologische oever; Daarnaast zal er worden getoetst aan de uitgangspunten van afdeling Stadsbeheer.
- Oevervoorzieningen/betuiningen zoveel mogelijk ecologisch ingericht daarbij matten of vegetatierollen toepassen. De oever van de huidige vijver is voorzien van Enkamat.
- Waterlopen en waterpartijen moeten voorzien worden van bebouwingsvrije onderhoudsstroken. Bij een bovenbreedte kleiner dan 8 m is éénzijdig een onderhoudsstrook van minimaal 5,0 m noodzakelijk. Bij een bovenbreedte vanaf 8,0 m is aan beide zijden een onderhoudsstrook met een breedte van minimaal 7,0 m vereist. Bij een bovenbreedte kleiner dan 9,0 m en een eenzijdige duurzame overbescherming is aan die zijde geen onderhoudsstrook nodig.

Het onderhoud van de vijver zal plaatsvinden conform de afspraken die gemeente en waterschap, in het kader van het project BOB, hebben gemaakt over verantwoordelijkheid voor en uitvoering van het onderhoud van het oppervlaktewater.

4.4. Bodemverontreiniging

Het exploitatiegebied bestaat uit twee delen, te weten:

- Deelgebied 1, bebouwingszone;
- Deelgebied 2, Aanpassing Troelstralaan.

Ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd, te weten:

Ter plaatse van deellocatie 1:

- "Eindrapport verkennend bodemonderzoek Groen van Prinstererstraat te Goes gemeente Goes", van SMA, projectnummer 2370263, d.d. 21 februari 2008;
- "Briefrapport Groen van Prinstererstraat te Goes", van SMA, ref.nr. RvdW/GvdH/2370263 a,b , d.d. 13 mei 2008.

Op het buitenterrein van het voormalige autobedrijf, is in 2005 ook onderzoek uitgevoerd. Begin negentiger jaren zijn ter plaatse van het naastgelegen tankstation een bodemonderzoek en een bodemsanering uitgevoerd.

Bij het onderzoek van 2008 (zie bijlage 6) is alleen in de zandlaag onder een deel van de huidige verharding een zeer licht verhoogde waarde aan PAK-10 gemeten. Verder zijn er zowel in de boven- als ondergrond géén verontreinigingen gemeten.

In het grondwater zijn plaatselijk enige verontreinigingen met zware metalen gevonden. In het onderzoek van februari 2008 is sprake van een incidentele matige nikkelverontreiniging en plaatselijk is een zeer sterke arseenverontreiniging gemeten. Bij herbemonstering zijn respectievelijk een licht verhoogde waarde aan nikkel en nog een matige arseenverontreiniging gemeten. Ook bij het onderzoek in 2005 zijn wisselende waarden aan arseen waargenomen. Mogelijk is sprake van natuurlijke oorzaken. Op zich vormen deze concentraties géén belemmeringen op voor de nieuwbouwplannen. Maar het is wel noodzakelijk om bij de sloop van de opstallen en de nieuwbouw rekening te houden met deze concentraties, bijvoorbeeld bij eventuele bouwputbemalingen voor de parkeerkelder.

Gefaseerd aanvullend bodemonderzoek:

Het buitenterrein is voldoende onderzocht. Ter plaatse van de huidige bebouwing en de nieuwbouw dient na sloop van de huidige bebouwing nog aanvullend bodemonderzoek plaats te vinden.

Tevens is de bodem niet tot min. 0,50 m. beneden de aanlegdiepte van de toekomstige bebouwing(kelders) onderzocht. I.v.m. de geprojecteerde kelders zal dus nog dieper geboord moeten worden. Dit kan eventueel gecombineerd worden met het aanvullend onderzoek na sloop van de huidige bebouwing en voorafgaande aan de nieuwbouw.

Ter plaatse van deellocatie 2 zijn nog géén onderzoeken;

Als het noodzakelijk is om de bestaande vijver aan te passen, dient rekening te worden gehouden met het onderzoeken van eventueel vrijkomend baggerslib.

Ten behoeve van het aanpassen van de Troelstralaan dient rekening te worden gehouden met eventueel bodemonderzoek/ partijbeoordelingen.

4.5. Flora en Fauna

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.

De Habitatrichtlijn heeft betrekking op de beschermde planten- en diersoorten. De natuurwetgeving in Nederland kent twee sporen:

1. Flora en faunawet is voor de soortenbescherming.
2. Natuurbeschermingswet is voor de gebiedsbescherming.

De gewijzigde natuurbeschermingswet van 1998, is op 1 oktober 2005 in werking getreden onder de naam: Natura 2000. In Europees verband zijn Vogel- en Habitatrichtlijngebieden aangewezen, gezamenlijk Natura 2000-gebieden genoemd. Op basis van de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet is het verplicht om 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.

De locatie van de Erasmusflat ligt in midden in de woonwijk de Goese Polder. In de nabijheid bevinden zich geen beschermde natuurgebieden. Vogelrichtlijn en/ of Habitatrichtlijn zijn op deze locatie niet van toepassing.

De locatie van de Erasmusflat ligt aan de Troelstralaan in het midden van een drukke woonwijk. De Troelstralaan is de grote ontsluitingsweg van de wijk de Goese Polder. Op deze locatie is van een ongestoorde omgeving voor flora of fauna geen sprake. Aangezien het voorliggende plan met name de bestaande situatie conserveert zal in het kader van dit plan geen nader onderzoek worden uitgevoerd.

4.6. Externe veiligheid

In deze veiligheidsparagraaf is gebruik gemaakt van de volgende documenten:

1. Handleiding externe veiligheid inrichtingen Infomil, juni 2004
2. Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, VROM, augustus 2004
3. Beleidsvisie Externe veiligheid, Gemeente Goes, september 2005
4. Handreiking Externe veiligheid in bestemmingsplannen, Provincie Zeeland, september 2005
5. Samenwerken aan Externe Veiligheid, VNG, november 2005

Transportroutes

Inleiding en Wetgeving

De wettelijke regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt vast in de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (WVGS), het Reglement Vervoer over de Spoorweg van Gevaarlijke Stoffen (VSG), het Reglement Vervoer over Land van Gevaarlijke stoffen (VLG) en het Reglement Vervoer over de Binnenwateren van Gevaarlijke stoffen (VBG).

De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden aan de hand van de nota "Risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen, 2^e kamer 1995-1996", de handreiking "Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998" en de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, Min V&W 2004".

De risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen worden uitgedrukt in een

plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico (kans op overlijden van één op een miljoen per jaar) is een norm en wordt weergegeven in de vorm van een contour 10^{-6} . Binnen deze contour mogen er geen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd. Voor bestaande situaties geldt de 10^{-6} /jaar als streefwaarde. De grenswaarde voor bestaande situaties is 10^{-5} /jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals bedrijfsgebouwen) geldt de 10^{-6} /jaar als richtwaarde en de 10^{-5} /jaar als grenswaarde.

Het groepsrisico is een oriënterende waarde (geen harde norm) waarvan onderbouwd mag worden afgeweken. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in de kans per jaar op een aantal (groep) doden. Het GR moet kleiner zijn dan 10^{-2} . Dit is een kans van één op tienduizend (per jaar per kilometer) op een ongeluk met 10 slachtoffers, een kans van één op een miljoen (per jaar per kilometer) op een ongeluk met 100 slachtoffers, enz.

Bij buisleidingen dient rekening gehouden te worden met een bebouwingsafstand en een toetsingsafstand. Het streven dient erop gericht te zijn dat er binnen de toetsingsafstand geen woonbebouwing of bijzondere objecten worden gerealiseerd.

Inventarisatie transportroutes

Spoorlijnen

De Zeeuwse spoorlijn Vlissingen – Roosendaal ligt op ruime afstand van het plangebied.

Wegen

Wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn in of in de directe omgeving van het plangebied niet aanwezig.

Waterwegen

Waterwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn in of in de directe omgeving van het plangebied niet aanwezig.

Buisleidingen

Buisleidingen waarin vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn in of in de directe omgeving van het plangebied niet aanwezig.

Inrichtingen

Inleiding en Wetgeving

BRZO Bedrijven

In het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO 1999) staan criteria die aangeven welke bedrijven zoveel gevaarlijke stoffen hebben, dat er een risico van een zwaar ongeval bestaat. Voor deze bedrijven gelden (nog) strengere regels dan normaal.

Er wordt binnen de groep BRZO-bedrijven nog onderscheid gemaakt tussen een zware en een lichtere categorie. De lichtere categorie wordt ook wel PBZO (preventiebeleid zware ongevallen) –bedrijven genoemd, omdat ze een preventiebeleid moeten hebben en een veiligheidsbeheersysteem (VBS). Voor bedrijven van de zware categorie geldt dit ook, maar deze moeten tevens een risicoanalyse uitvoeren en een veiligheidsrapport (VR) opstellen. Die bedrijven worden daarom ook wel VR(plichtige)-bedrijven genoemd.

Bevi

Het Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen) is in werking getreden per 27 oktober 2004.

Doel van dit besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen beperken tot een aanvaardbaar minimum.

Conform artikel 5 van het Bevi moeten de (nieuwe) grenswaarden/richtwaarden worden toegepast bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige (op grond van de Wm) risicovolle bedrijven en de nabijgelegen gevoelige objecten.

Inventarisatie inrichtingen

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen BRZO en/of Bevi bedrijven gelegen.

Conclusie

Op basis van het verrichte onderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.7. Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk 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. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed. Verder dienen de consequenties voor het archeologisch bodemarchief te worden nagegaan.

In de Nota Archeologie 2006-2012 van de provincie Zeeland is aangegeven dat voor een terrein van vastgestelde archeologische waarde (Archeologische Monumentenkaart) in principe altijd geldt, behoud in situ. Terreinen met een vastgestelde archeologische waarde dienen tenminste een afdoende planologische bescherming te krijgen. Voor gebieden met een verwachtingswaarde (Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)) is de afweging van

archeologische waarden noodzakelijk door middel van archeologisch (voor)onderzoek. Onderzoek moet plaatsvinden in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden. Gebieden met een lage of zeer lage verwachtingswaarde moeten niet onderzocht worden tenzij er een vondstmelding bekend is uit het Zeeuws Archeologisch Archief en/of uit het nationaal informatiesysteem, ARCHIS.

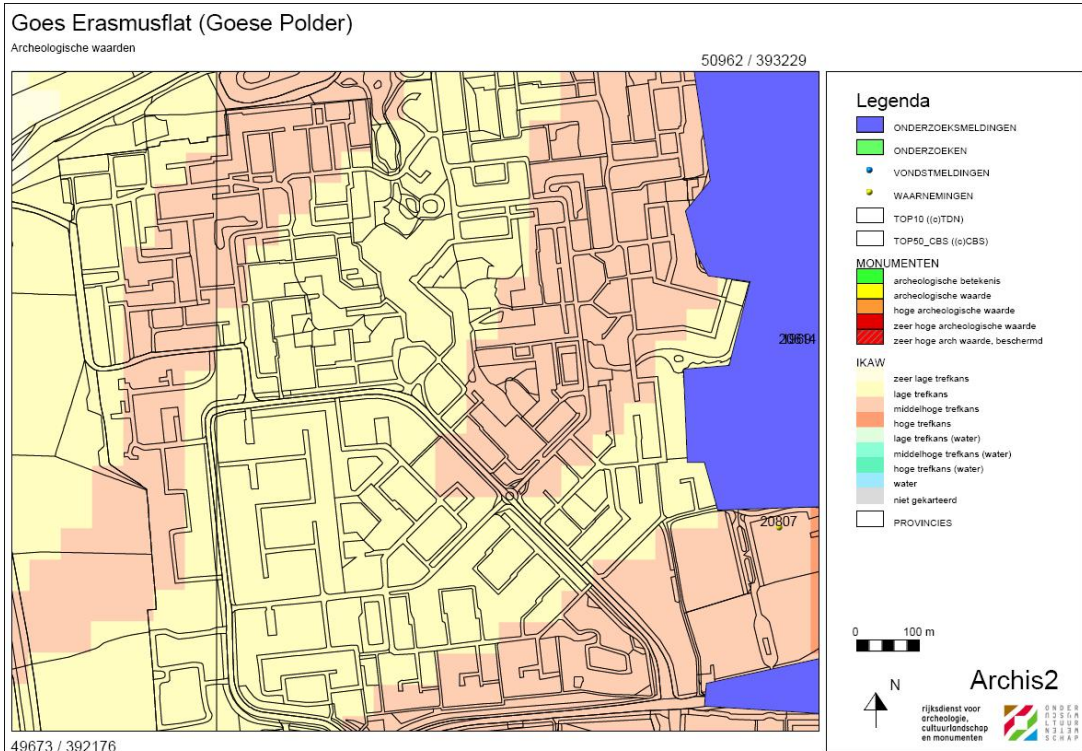
Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk wanneer:

- aangetoond is dat geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
- werkzaamheden vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd;
- werkzaamheden niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm onder het maaiveld;
- het te verstoren oppervlak niet groter is dan 100 m², tenzij het een terrein dat op de Archeologische Monumentenkaart Zeeland gewaardeerd is als een terrein met zeer hoge of hoge archeologische waarde. Hierbij geldt dat het te verstoren oppervlak niet meer dan 30 m² mag bedragen;
- herbouw plaatsvindt met dezelfde afmetingen en dezelfde maat funderingen (horizontaal en verticaal) als het oorspronkelijke bouwwerk.

Voor het onderliggende plangebied geldt een lage trefkans op archeologische waarden.

Het gebied is niet gelegen binnen een op de AMK aangegeven terrein met een vastgestelde archeologische waarde. In figuur 5 zijn de archeologische waarden weergegeven. |

Aangezien voorliggend plan in een gebied met een lage trefkans op archeologische waarden; niet binnen een AMK-terrein met een vastgestelde waarde is gelegen en er geen vindplaatsen in het Zeeuws Archeologisch Archief en Archis 2 bekend zijn, wordt archeologisch onderzoek in het kader van dit plan niet noodzakelijk geacht.



Figuur 5 Archeologische waarden

Gemeentelijk archeologiebeleid

Met de invoering van het Verdrag van Malta in het vooruitzicht, had het college van burgemeester en wethouders op 30 augustus 2005 een plan van aanpak opgesteld teneinde gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren. Met de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) per 1 september 2007, is reeds een begin gemaakt met het opstellen van een gemeentelijk archeologiebeleid. De aanpak bestaat grofweg uit vier fasen, te weten het opstellen van archeologische verwachtingskaarten, het vormen van archeologiebeleid, opstellen van beleidsadvieskaarten en beleidsinstrumenten (bijvoorbeeld bestemmingsplannen) en zorgdragen voor beleidsuitvoering.

Voorafgaand aan de inwerkingtreding van de WAMZ is echter in regio-verband een ambtelijke werkgroep aan de slag gegaan om samenwerkingsmogelijkheden te bezien. Dit heeft op 20 september 2006 in VZG-verband geresulteerd in een besluit om gezamenlijk onderzoek te verrichten. Deze samenwerking heeft als voordeel dat er onder andere vergelijkbaar onderzoeksmateriaal verkregen wordt waardoor er goede lokale en regionale afwegingen gemaakt kunnen worden en keuzes gemaakt kunnen worden die de eigen identiteit van de gemeente kan versterken. De negen gemeenten die in dit samenwerkingsverband deelnemen worden van archeologisch inhoudelijk advies bijgestaan door een senior-archeoloog, gedetacheerd via de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ). In oktober 2007 is een Europese aanbestedingsprocedure van start gegaan waarbij op basis van een Programma van Eisen voor het totstandkoming van eerdere vermelde vier producten (archeologische verwachtingskaart, gemeentelijk archeologiebeleid, beleidsadvieskaarten en implementatie van deze kaarten in het RO-proces) wordt gevraagd in de archeologiemarkt. De verwachting is dat de opdracht in het voorjaar van 2008 zal worden aanbesteed. De gehele opdracht verloopt in vier fasen tot en met 2011. De resultaten van dit proces kunnen leiden tot planologische gevolgen. De wijze waarop dit in de bestaande bestemmingsplannen zal worden verwerkt, wordt mede in de opdracht onderzocht. De verwachting is eind 2009 een archeologiebeleid te kunnen presenteren.

4.8. 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 bouwplan "Erasmusflat" voorziet in de bouw van vier appartementengebouwen op de kavel van de huidige Erasmusflat aan de Troelstralaan te Goes. Voor dit plan bereidt het college van burgemeester en wethouders van Goes een nieuw bestemmingsplan voor.

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 die onschadelijk is voor de gezondheid. De norm zal ook met de zeezout-af trek 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-af trek' 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 voor fijn stof een vaste af trek toe van 6 dagen van de berekende waarde. De dagnorm houdt in dat de norm voor fijn stof maximaal 35 dagen mag worden overschreden.

Daarnaast geldt een plaatsafhankelijke af trek voor de jaargemiddelde norm voor fijn stof. De af trek 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 af trek 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:

- woningen of bouwwerken die voor bewoning worden gebruikt,
- gebouwen voor kinderopvanginstellingen,
- gebouwen voor gezondheidszorginstellingen,
- gebouwen voor onderwijsinstellingen of
- sportterreinen.

Woningen behoren tot de genoemde voor luchtverontreiniging genoemde bestemmingen.

Bepalen van het onderzoeksgebied

Het onderzoek beperkt zich tot de veruit belangrijkste weg voor autoverkeer in de omgeving van de Erasmusflat, de Troelstralaan, en de nieuw te bouwen appartementengebouwen. Uit het rapport Luchtkwaliteit 2006 van de gemeente Goes (mei 2007) blijkt dat voor de Troelstralaan geen sprake is van een overschrijding of een dreigende overschrijding van de normen van het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Beoordelingspunten

De beoordelingspunten zijn zodanig gekozen dat mag worden aangenomen dat ze representatief zijn voor de luchtkwaliteit in een gebied van tenminste 200 m². De concentraties van stikstofdioxide en van zwevende deeltjes (PM₁₀) zijn bepaald op 5 meter van de wegrand.

Wijziging verkeersstructuur/intensiteiten

Aan de Troelstralaan vinden geen wijzigingen plaats. De verkeersbewegingen die door de nieuwe appartementengebouwen worden gegenereerd zullen niet aanmerkelijk verschillen van de verkeersbewegingen die verband houden met de huidige Erasmusflat. Er is rekening gehouden met een toename van de verkeersintensiteit van 1,5% per jaar.

Daarmee is de luchtkwaliteit in 2006 (gepasseerd jaar), 2007 (huidige jaar) en 2017 (zichtjaar) langs de Troelstralaan berekend.

Maatgevende stoffen

Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide (NO₂) 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.

Er is in het plangebied geen sprake van grote parkeerterreinen of parkeergarages.

Door TNO zijn met het model CAR II testberekeningen uitgevoerd voor een situatie waarin

intensiteiten en het aandeel vrachtverkeer sterk zijn overschat. Uit deze berekeningen op basis van het Referentiescenario volgt dat de concentraties koolmonoxide, benzeen en zwaveldioxide zich ruim onder de grenswaarden bevinden. Voor de testberekening is uitgegaan van de volgende aannames, die de Nederlandse situatie (en zeker de Goese situatie) qua intensiteiten en samenstelling sterk overschatten: 350.000 motorvoertuigen per etmaal, 12,5% middelzwaar vrachtverkeer, 12,5% zwaar vrachtverkeer, toetsing op 15 meter van de middenlijn van de weg. Onder deze omstandigheden worden door het programma CAR II versie 5.0 voor de jaren 2004, 2010 en 2015 geen overschrijdingen voor koolmonoxide, benzeen en zwaveldioxide gerapporteerd. Omdat de achtergrondconcentraties voor de genoemde stoffen in Nederland niet sterk variëren is bovenstaande algemeen geldig.

CAR biedt geen mogelijkheden voor berekeningen van de concentraties lood, maar in het Jaaroverzicht Luchtkwaliteit 2002 van het RIVM is aangegeven dat de concentraties lood langs wegen al jaren geen probleem meer zijn door de invoering van loodarme en loodvrije benzine.

De berekende concentraties benzeen, zwaveldioxide, koolmonoxide en benzo(A)pyreen (BaP) zijn overigens wel terug te vinden in de bijlagen met de rekenresultaten van CAR II.

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

Tabel: Grenswaarden van maatgevende stoffen

grenswaarde NO ₂ vanaf 2010 (jaargemiddelde in $\mu\text{g}/\text{m}^3$)	grenswaarde fijn stof (PM ₁₀) vanaf 2005 (jaargemiddelde in $\mu\text{g}/\text{m}^3$)	maximaal aantal overschrijdingen van grenswaarde voor fijn stof vanaf 2005 (van het 24-uursgemiddelde, 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$)
40	40	35

Onderzoeksmethode

De luchtkwaliteit langs de wegen met een stroomfunctie nabij het bestemmingsplan Randweg Wilhelminadorp is berekend met behulp van het CAR II-programma (versie 6.1.1). 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 alle wegen (de minimale rekenafstand; de planwoningen liggen veel verder van de wegen verwijderd, de concentraties daar zullen dus nog aanmerkelijk lager zijn dan de berekende waarden) is een berekening naar de concentraties

luchtverontreinigende stoffen uitgevoerd voor 2006 (gepasseerd jaar), 2007 (huidige jaar) en het zichtjaar 2017 (nieuwe appartementengebouwen gerealiseerd).

Berekeningsresultaten luchtverontreiniging 2006 (gepasseerd jaar)

weg	stikstofdioxide	fijn stof			
	jaargemiddelde	achtergrond	Jaargemiddelde *	Achtergrond *	aantal malen overschrijding grenswaarde 24-uursgemiddelde*
Troelstralaan	23,9	21,4	21,3	20,7	16

* na aftrek zeezoutcorrectie

Berekeningsresultaten luchtverontreiniging 2007 (huidige jaar)

weg	stikstofdioxide	fijn stof			
	jaargemiddelde	achtergrond	Jaargemiddelde *	Achtergrond *	aantal malen overschrijding grenswaarde 24-uursgemiddelde*
Troelstralaan	22,2	20,1	20,3	19,8	13

* na aftrek zeezoutcorrectie

Berekeningsresultaten luchtverontreiniging 2017 (appartementengebouwen gerealiseerd)

Weg	stikstofdioxide	fijn stof
-----	-----------------	-----------

	jaargemiddelde	achtergrond	Jaargemiddelde *	Achtergrond *	aantal malen overschrijding grenswaarde 24-uurs gemiddelde*
Troelstralaan	16,0	14,6	16,4	16,1	5

* na aftrek zeezoutcorrectie

Berekeningen met CAR II, versie 6.1.1 wijzen uit dat de NO₂- en fijnstof-concentraties ook in het gepasseerde rapportagejaar 2006 reeds beneden de normwaarde ligt, zelfs niet ver boven het achtergrondniveau uitkomen. De berekeningen wijzen tevens uit dat in 2007 en 2017 de NO₂- en fijn stof-concentraties nog verder zullen zijn gedaald.

Conclusie

- In de bestaande situatie werden de plandrempels voor stikstofdioxide en fijn stof in 2006 niet overschreden.
- De jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide en fijn stof en het aantal malen, dat de daggrenswaarde wordt overschreden, zullen na de realisering van de appartementengebouwen, ten opzichte van 2006 verder afgenomen zijn in 2007 en 2017. In die jaren worden dus evenmin plandrempels of grenswaarden overschreden.

4.9. 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 "Nationaal 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 de aandacht brengen bij diegenen die betrokken zijn bij het bouwproces.

Om de maatregelen uit het Nationaal Pakket door te voeren in de woningbouwplannen kunnen bouwende partijen naar eigen inzicht kiezen uit de maatregelen door gebruikmaking van het programma GPR-Gebouw ®. GPR-Gebouw ® is een programma waarmee duurzaam bouwen ambities kunnen worden vastgesteld, afgesproken en getoetst met de bouwers.

Gebruikmaking van dit programma betekent dat het niet noodzakelijk is, zoals dat voorheen wel was, om eerst in overleg met de gemeente te treden om de toe te passen maatregelen vast te leggen.

Het programma GPR-Gebouw ® wordt voor alle nieuw te realiseren woningbouwprojecten in de

gemeente Goes verplicht gesteld om een hoge mate van duurzaam, energiezuinig, gezond en kwalitatief bouwen te bevorderen.

In GPR-Gebouw ® dienen 6 modules te worden ingevuld: energie, water, afval, materiaalgebruik, binnenmilieu en woonkwaliteit. Alle modules geven na invulling een score te zien. In dit geval wordt met de bouwende partij een overeenkomst gesloten waarbij deze zich conformeert aan het genoemde programma en streeft naar een zo hoog mogelijk score. De na te streven score voor woningen is in dit project voor alle thema's gesteld op een 7.

5. Juridische vormgeving

5.1. Planvorm

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

Het bestemmingsplan "Erasmuspark" kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd 'ontwikkelingsplan' en vormt de juridische regeling voor herontwikkeling van een woonzorglocatie en het reeds bestaande naastgelgen tankstation binnen de stad Goes. Het plan kent verschillende bestemmingen, te weten "Bedrijf", "Gemengd", "Groen", "Verkeer", "Water" en "Wonen".

De regels zijn opgebouwd uit Inleidende regels(paragraaf I), Bestemmingsregels(paragraaf II), Algemene regels(paragraaf III) en Overgangs- en slotregels (paragraaf IV). In de volgende paragraaf worden de regels toegelicht. De plankaart van de Erasmuspark bestaat uit één kaartblad.

5.2. Toelichting op de bestemmingen

I INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

II BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3 Bedrijf (B)

Het aanwezige tankstation is bestemd als "Bedrijf". De toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze Staat is beperkt van omvang. Enkel lichte bedrijfsactiviteiten (milieucategorieën 1 en 2), die qua milieubelasting passen in en nabij een woonomgeving én die qua schaal en aard passen in de omgeving, zijn in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen. Het tankstation is voorzien van een

toegesneden aanduiding.

De hoofdgebouwen moeten opgericht worden in de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken. De voorgevel van een hoofdgebouw moet voor 50% in de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn worden gebouwd. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen ten behoeve van de toegestane dakvoet- en totale hoogte.

Voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten die voorkomt in een hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen, het plaatsen van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn en af te wijken van de voorgeschreven (hoogte)maten zijn enkele vrijstellingsbevoegdheden opgenomen.

Voor het college van burgemeester en wethouders is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de Staat van bedrijfsactiviteiten te wijzigen. Voor het toepassen van de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden zijn enkele procedureregels opgenomen.

Artikel 4 Gemengd (GD)

Binnen de bestemming "Gemengd" zijn detailhandel, horecabedrijven, dienstverlening, kantoren en wonen al dan niet in combinatie met bovengenoemde functies toegestaan. Het gebruik ten behoeve van detailhandel, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen is uitsluitend op de begane grond toegestaan. Het wonen is daarentegen op alle verdiepingen toegestaan.

De hoofdgebouwen moeten opgericht worden in de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken en binnen de op de plankaart weergegeven (voorgevel)rooilijnen. Daarnaast is een bepaling opgenomen ten behoeve van de toegestane dakvoet- en totale hoogte van de hoofdgebouwen.

Ter plaatse van de aanduiding "Ondergronds parkeren toegestaan" is tevens een ondergrondse c.q. half verdiepte parkeergarage toegestaan.

Artikel 5 Groen (G)

Binnen de bestemming "Groen" mogen niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht. De bouwbeperkingen zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 30 m² bedragen. Hierdoor wordt het mogelijk om bijvoorbeeld een gebouw van maximaal 30 m² toe te staan ten behoeve van speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Ter plaatse van de (indicatieve) aanduidingen "Ontsluiting parkeren" en "Ondergronds parkeren toegestaan" zijn respectievelijk wegen en ondergrondse c.q. half verdiepte parkeergarages toegestaan.

Artikel 6 Verkeer (V)

De wegen en verblijfsgebieden in het plangebied hebben de bestemming "Verkeer". Binnen deze bestemming zijn niet voor bewoning bestemde gebouwen (bijvoorbeeld transformatorhuisjes) en andere bouwwerken (bijvoorbeeld speeltoestellen, afvalcontainers) toegestaan. De bouwbeperkingen zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen.

Artikel 7 Water (WA)

De vijver in het plangebied is bestemd tot "Water". Binnen de bestemming zijn alleen andere bouwwerken toegestaan. De maximale hoogte bedraagt 2 meter. Middels een vrijstellingsbevoegdheid kan van deze hoogte worden afgeweken.

Artikel 8 Wonen (W)

Twee bouwblokken zijn bestemd als "Wonen" met de aanduiding "Wonen gestapeld". Binnen deze bestemming zijn appartementen complexen toegestaan. De hoofdgebouwen moeten opgericht worden in de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken en binnen de op de plankaart weergegeven (voorgevel)rooilijnen. Daarnaast is een bepaling opgenomen ten behoeve van de toegestane dakvoet- en totale hoogte van de hoofdgebouwen.

Ter plaatse van de aanduiding "Ondergronds parkeren toegestaan" is tevens een ondergrondse c.q. half verdiepte stallingsruimte voor auto's toegestaan.

III ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 11 Algemene ontheffingsregels

In dit artikel is een aantal algemene ontheffingen opgenomen. Deze ontheffingen betreffen het overschrijden van bebouwingsgrenzen, het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde hoogte, geringe afwijkingen in het belang van onder andere de plaatsing van bouwwerken, alsmede het afwijkingen van breedte en dieptematen voor bebouwing, oppervlakte en bebouwingspercentages.

Artikel 9 Antidubbelregel

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

IV OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 12 Overgangsrecht

In dit artikel 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.

Artikel 13 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan Erasmuspark.

6. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 9 Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van de geplande uitbreiding. Verwezen wordt naar de exploitatieopzet die als losse (vertrouwelijke) bijlage bij het voorontwerpbestemmingsplan aan de provincie zal worden voorgelegd.

7. Maatschappelijke toetsing en overleg

7.1. Maatschappelijke toetsing

De gemeente betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee gedurende zes weken op het stadskantoor ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kunnen door een ieder zowel mondelinge als schriftelijke zienswijzen naar voren worden gebracht.

Huurdersvereniging Erasmusflat

De heren T. Dondorff en D.I. Koole

12 februari 2009

Zienswijze

Indieners hebben met name bezwaar dat de tuin tussen en rond de vier woontorens van het Erasmuscomplex deel moet gaan uitmaken van het geheel aan groen en water van de Goese Polder. Dit houdt in dat iedereen volkomen vrije toegang heeft tot de eigendom van de HSHB (Humanistische Stichting HuisvestingBejaarden) t.z.t. RWS en dat men niet bij machte is op grond van het recht van eigendom ongewenste personen te verwijderen. Iedereen mag zich in "het park" bevinden en daar dan ook bepaalde activiteiten kan ontwikkelen.

Beantwoording

Er komen diverse paden tussen de gebouwen door. Het bestemmingsplan regelt de inrichting van het binnenterrein niet, dat wordt in een inrichtingsplan geregeld dat wordt afgestemd met de huurdersvereniging. In samenspraak met bewoners is inmiddels een nieuwe inrichting voor het terrein gemaakt. Deze inrichting maakt het terrein minder toegankelijk voor derden.

Stichting Schaderegelingskantoor voor Rechtsbijstandverzekering

Namens mevrouw H.W.P. van der Lans

16 februari 2009

Zienswijze

1. De huidige Erasmusflat is in goede staat en kan nog jaren mee. De noodzaak van opgemeld plan is voor indiener dan ook onduidelijk. De bewoners worden bovendien gedwongen in een van de nieuw te bouwen zorgwoningen te wonen
2. De bebouwing komt in de nieuwe situatie dichtbij het benzinestation te staan. De afstand tussen de woonbebouwing en het benzinestation is veel te kort. Het is slechts 5 meter waar de VNG een afstandsnorm van 30 meter adviseert. Naar mening van indiener is een afstand van 5 meter onverantwoord en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Op dit moment al hebben bewoners last van geurhinder ten gevolge van het benzinestation. Dit zal in de toekomst alleen maar erger worden. In de rechtspraak is bepaald dat bij de

- vaststelling dan wel herziening van een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met de door de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering aanbevolen afstand tot woonbebouwing. Indiener is van mening dat geen rekening is gehouden met deze normen.
3. Het bestemmingsplan geeft aan dat met het vigerende plan welke de bouw van 150 zorgwoningen planologisch mogelijk maakt wordt voldaan aan de woningbouwbehoefte van de bevolking. Waar blijkt deze behoefte uit? En wat houdt deze behoefte in? De huidige erasmusflat telt 135 appartementen, slechts 15 woningen minder. Er komen dus nauwelijks extra woningen bij in het onderhavige plan. Voorts zijn de geplande appartementen van 75m² effectief niet groter dan de appartementen van 60 m² in de huidige Erasmusflat.
 4. In het bestemmingsplan wordt telkenmale van duurzaamheid gesproken. Waar blijkt deze duurzaamheid uit? Hoe denkt u deze duurzaamheid te kunnen realiseren? Indiener acht het slopen van een flat welke in prima staat verkeerd in ieder geval niet duurzaam. De geplande voorzieningen zijn, voorzover de bewoners van de Erasmusflat dat zouden willen, ook realiseerbaar in deze flat. Dit is veel duurzamer en economisch verantwoord.
 5. Onduidelijk is wat bedoeling is van de 'zorgwoningen' . Dit komt ook niet tot uitdrukking in de bestemmingsregels. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Deze geeft enkel de bestemming wonen of een gemengde bestemming aan. Welke verplichtingen brengt dit voor bewoners met zich mee. De bewoners wonen nu in een flat voor ouderen en worden straks gedwongen om in een woonzorgcentrum te wonen. Welke mensen mogen in dit woonzorgcentrum wonen? Indiener vraagt zich af of het bevorderlijk is voor de woon/leefomgeving als er allerlei soorten mensen (jong en oud) in een complex komen te wonen.
 6. In het ontwerpplan wordt gesproken van een groenzone. Indiener is van mening dat er helemaal niet gesproken kan worden van een groenzone. Het opgemeld plan maakt het juist planologisch mogelijk dat het perceel voller wordt gebouwd. In de in de toekomst te creëren doorgangen tussen de woontorens zal amper de kruin van een normale boom passen. Met opgemeld plan blijft er slechts minimale ruimte over tussen de 4 woontorens. Volgens indiener wordt de beschikbare grond onnodig volgebouwd. Dit is in strijd met uw eigen groenstructuurplan.
 7. Bovendien vreest indiener voor een tochtgat (en geluidshinder) tussen de geplande bebouwing van de woontorens en vraagt zich af of hierna onderzoek is verricht? Op de informatiemiddag van 26 december van de RWS Bouwvereniging is het ontstaan van een tochtgat zelfs toegegeven. Qua inkijk, uitzicht en bezonning kan opgemeld plan het niet halen bij het vigerende plan. Indiener vreest verlies aan privacy.

Beantwoording

1. De eigenaar en verhuurder van de Erasmusflat is van mening dat het gebouw niet bestendig is voor de toekomst en wil investeren in het nieuwe Erasmuspark. Het nieuwe plan is bovendien een verbetering van de beeldkwaliteit op deze locatie. De RWS vreest dat de huidige Erasmusflat geconfronteerd wordt met leegstand omdat toekomstige bewoners niet langer kiezen voor dit gebouw.
2. De brochure "Bedrijven en milieuzonering" schrijft een minimumafstand voor van 30 meter. Deze afstand is gebaseerd op geluids- en geuraspecten. Deze afstanden gelden als richtlijn en moeten gemotiveerd worden toegepast. In paragraaf 4.1 en paragraaf 4.2 is gemotiveerd waarom in dit geval kan worden afgeweken van de gestelde normen. Voor het aspect geur heeft Buro Blauw onderzoek (notie nr BI.20084138.02) gedaan naar de daadwerkelijke geurbelasting van het tankstation op de Erasmusflats. Uit het geuronderzoek blijkt dat het ontstaan van geurhinder door de activiteiten binnen het

tankstation niet waarschijnlijk is. Het handhaven van de afstandsrichtlijn van 30 meter is niet noodzakelijk ter voorkoming van geurklachten bij nieuw te realiseren woningen. Er zijn geen redenen met betrekking tot geur een minimum afstand tot nieuw te realiseren woningen voor te schrijven. Om na te gaan hoe het wooncomplex de beschikbare geluidruimte van het tankstation beïnvloed of beperkt, is door Schoonderbeek en partners Advies bv een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat in de toekomstige situatie de activiteiten van het tankstation niet worden beperkt door de nieuwbouw van het wooncomplex, zolang de roldeuren van de wasboxen tijdens het gebruik van de spuitlansen maar gesloten zijn. Het wooncomplex kan onder deze voorwaarde dus worden gerealiseerd. Voor de complete onderzoeken wordt verwezen naar bijlage 4 en 5 van het bestemmingsplan.

3. Hoewel voor Zeeland een lichte krimp is voorzien wordt voor senioren een stijging verwacht. Onderhavig plan speelt in op deze ontwikkeling. Daarnaast blijkt dat het huidige gebouw steeds minder voldoet aan de wensen van toekomstige bewoners. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.
4. In het kader van duurzaamheid moet het plan voldoen aan GPR Gebouw. De GPR stelt eisen aan duurzaamheid op het gebied van energie, materialen, afval, water, gezondheid en woonkwaliteit en is geschikt om prestatiegericht ambities te formuleren, biedt flexibiliteit bij het ontwerp en geeft duidelijkheid bij het toetsen van projecten. Het wordt gebruikt om invulling te geven aan een actief, realistisch en ambitieus milieubeleid. Voor elk thema geeft GPR Gebouw een kwaliteitsscore op een schaal van 1 tot 10. Hoe hoger de kwaliteit - of hoe lager de milieubelasting - hoe hoger de score. Een score van 5 komt - indien relevant - overeen met het niveau van het Bouwbesluit. Een score van 7 is derhalve een relatief hoge score waarbij ook een realistische planontwikkeling mogelijk is.
5. In het bestemmingsplan wordt wonen mogelijk gemaakt. In de regels is verder omschreven dat gebouwen ten behoeve van de huisvesting van personen zullen worden gerealiseerd in de vorm van gestapelde bebouwing. Verder is in de regels aangegeven dat op de begane grond van de complexen met de bestemming "Gemengd" overige voorzieningen zijn toegestaan. Het plan bestaat uit appartementen met (zorg)voorzieningen op de begane grond. Ons inziens is dit duidelijk genoeg omschreven in de regels. Het bestemmingsplan regelt niet wie en onder welke voorwaarden iemand in een gebouw moet komen te wonen. Het verhuurbeleid, waarbij waarschijnlijk een deel van de appartementen aan mensen zonder zorgindicatie wordt verhuurd, staat los van dit bestemmingsplan. Overigens zien wij wel een meerwaarde in deze keuze van de verhuurder. Dit wordt mede onderschreven door de huurdersvereniging.
6. Het Groenstructuurplan 2003-2012 is een beleidsvisie welke voor de langere termijn is opgesteld. Dit Groenstructuurplan is sectoraal beleid en is opgesteld om te komen tot een wensbeeld voor de langere termijn voor de ontwikkelingen van groenstructuren binnen de gemeente Goes. Naast dit sectoraal beleid vanuit "het groen", is er vanuit andere disciplines ook beleid wat vastgesteld is. Bij ruimtelijke ontwikkelingen spelen vele (soms ook uiteenlopende) belangen en randvoorwaarden een rol. Uiteindelijk worden alle belangen afgewogen om te komen tot een integrale keuze voor de uitwerking van een project. Wij achten de ontwikkeling acceptabel. Er is bovendien wel degelijk sprake van een groenzone. Dat deze mogelijk kleiner is dan in de huidige situatie is niet relevant. Tussen de gebouwen is er ruimte voor groen en paden. Er passen wel degelijk bomen in het plan, deze zijn dan ook in de inrichtingstekeningen en het groenontwerp meegenomen.
7. Doordat de gebouwen van elkaar af zijn gedraaid en niet stijf naast of tegenover elkaar staan is er een optimale situatie bereikt qua inkijk, uitzicht en bezonning. Aantrekkelijk verkeer wordt niet verwacht, zie ook de beantwoording hiervoor. De bomen zijn een belangrijk middel om wind en tocht tegen te gaan tussen de gebouwen door.

Familie Klootwijk

C.J. Klootwijk

16 februari 2009

Zienswijze

Indieners vrezen met de huidige plannen, met name in de wintermaanden, een groot gedeelte van de dag weinig of geen zon meer in de tuin en woning meer te hebben. Dit betekent dat zij zullen worden geconfronteerd met hogere stookkosten. Daarnaast vrezen indieners in de nieuwe situatie bovendien beduidend minder privacy te zullen hebben, wat het wooncomfort nadelig zal beïnvloeden. Gelet op bovenstaande argumenten zijn wij van mening dat hierdoor schade zal ontstaan (waardevermindering van onze woning). waarvan thans, omvang en grootte nog niet is te overzien.

Beantwoording

De mogelijkheid bestaat dat omwonenden na de realisatie van het plan meer schaduwwerking zullen ondervinden. In artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt een tegemoetkoming in die schade kan ontvangen. Voor deze schade, die het gevolg is van een bepaalde procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening, kunt u bij het college van burgemeester en wethouders een schadeclaim indienen. De schadeclaim dient volgens de wet te worden gemotiveerd en een onderbouwing van de hoogte van het gevraagde bedrag te omvatten.

Cliëntenraad Erasmusflat

De heren T. Dondorff en D.I. Koole

17 februari

Zienswijze

8. Het initiatief om te komen tot een woonzorgcentrum wordt door indieners toegejuicht. De cliëntenraad vindt het van belang dat ook de wijkbewoners kunnen profiteren van de te realiseren voorzieningen;
9. Indieners vrezen dat met de uitvoering van dit bestemmingsplan er voor de bewoners van de Erasmusflats een grote vorm van onveiligheid zal ontstaan. Zij zijn bang dat het idee van een openbaar park mogelijk fataal voor de bewoners kan uitpakken en zijn van mening dat het park voorzieningen voor de bewoners zal moeten bevatten;
10. Indieners vrezen dat er, ondanks het instellen van een 30 km-zone, een onveilige oversteek naar het winkelcentrum blijft bestaan. De flats zijn immers gelegen aan de verbindingsweg tussen de stad en een grote woonwijk, wat vooral in de weekeinden veel passanten (jongelui) met zich meebrengt;
11. Indieners vrezen dat de in het bestemmingsplan opgenomen voorzieningen een grote aantrekkingskracht op eerder genoemde passanten zal hebben, zodat ook de nachtrust ernstig verstoord zal worden;
12. Tussen de woontorens zijn paden gepland die verbinding hebben met de aangrenzende

straten. Deze paden zullen doorgaande verbindingen worden voor wandelaars, brommers, fietsers e.d. Dit zal voor de vele gehandicapte bewoners gevaarlijke situaties en onvermijdelijke "aanvaringen" veroorzaken;

1. Indieners vrezen dat ook voor het personeel van de verzorgingsinstellingen in de nachtelijke uren hachelijke momenten zullen ontstaan. Om van de ene naar de andere woontoren te gaan, dient men gebruik te maken van de ondergrondse parkeergarage of via het park.

Beantwoording

1. Wij onderschrijven de visie van de Cliëntenraad. De opmerking wordt ter kennisneming aangenomen;
2. Het bestemmingsplan regelt de inrichting van het binnenterrein niet, dat wordt in een inrichtingsplan geregeld dat wordt afgestemd met de huurdersvereniging. In samenspraak met bewoners is inmiddels een nieuwe inrichting voor het terrein gemaakt. Deze inrichting maakt het terrein minder toegankelijk voor derden.
3. De definitieve inrichting van de oversteek van de Troelstralaan valt buiten de procedure van het bestemmingsplan. Overigens zijn wij van mening dat de oversteek met de voorgesteld inrichting een stuk veiliger is ten opzichte van de huidige situatie;
4. Dat de mogelijkheid voor het realiseren van een (speel)voorzieningen in het bestemmingsplan is opgenomen wil nog niet zeggen dat deze daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd. De RWS heeft nu in overleg met de bewoners besloten om geen speelvoorziening te realiseren. Mogelijk dat de bewoners in de toekomst anders denken over het realiseren van een speelvoorziening. De RWS zal in overleg met de huurdersvereniging naar een gepaste oplossing zoeken. Door de huidige regeling in het bestemmingsplan is voldoende flexibiliteit opgenomen om op eventuele ontwikkelingen in te kunnen spelen.
5. Er komen diverse paden tussen de gebouwen door. Het bestemmingsplan regelt deze paden niet, dat wordt in een inrichtingsplan geregeld dat wordt afgestemd met de huurdersvereniging. Inmiddels is het inrichtingsplan aangepast aan de wensen van de huurdersvereniging. Deze inrichting maakt het terrein minder toegankelijk voor derden.
6. Wij zijn van mening dat het personeel van de zorginstellingen in de nieuwe situatie geen extra gevaar zal lopen. Het binnenterrein zal voldoende verlicht zijn en dankzij de vier omringende complexen zal vrijwel altijd sprake zijn van sociale controle.

Commissie Projectbegeleiding Erasmusflat

De Huurderswerkgroep

Mevrouw H.W.P. van der Lans.

17 februari 2009

Zienswijze

1. Het erg lastig is dat er twee versies in omloop zijn die onderling twee pagina's van elkaar verschillen. Dat is verwarrend en maakt discussie en overleg nodeloos moeizaam;
2. Indienster wil nogmaals benadrukken dat de huurderswerkgroep geen tegenstanders is van

een woonzorgcentrum maar wel – en in toenemende mate - tegen de gepresenteerde plannen neergelegd in het bestemmingsplan;

3. Indienster vraagt zich af of alle partijen het inhoudelijk over dezelfde uitgangspunten hebben. Na het lezen van het bestemmingsplan vraagt zij zich af of belang van de bewoners van de Erasmusflat en in wat wijder verband dat van de senioren nog het uitgangspunt is;
4. De Erasmusflat vormt naast de televisietoren, een stedenbouwkundige, architectonische en harmonische eenheid met de wijk, wat kan niet worden gezegd van het afwijkende, harmoniebrekende project Erasmuspark, dat architectonisch noch aansluit bij het gebied ten zuiden van de Troelstralaan noch bij het gebied ten noorden daarvan met name bij De Spinne. Het gebouw past nog steeds bij de eisen van de tijd, is uitstekend gebouwd, sterk, verkeert over het algemeen in goede staat en is relatief eenvoudig van een comfortabel, toekomstgericht en duurzaam karakter te voorzien;
5. Ondanks een uitstekend bouwrapport moeten er nu een 135 prima appartementen gesloopt worden om plaats te maken voor circa 150 zorgwoningen. Het worden echter doodgewone woningen voor iedereen met als bij 'toeval' een zorginstelling op de begane grond. En zoals in ieder gewoon huis kan iemand altijd voor zorg in aanmerking komen. Indienster vraagt zich af welke winst wordt behaald door een honderdtal uitstekende woningen te slopen en om een honderdtal, reeds gedateerde, woningen terug te zetten;
6. De appartementen van 75 m2 meter zijn qua oppervlakte 15m2 groter, maar zijn die extra ruimte weer kwijt aan een bredere gang;
7. Er blijft slechts minimale ruimte over tussen de vier torens en plint. Indienster is van mening dat er van de binnentuin nog maar weinig over zal blijven. Daarnaast zijn in het plan voor het resterende groengebied opties opgenomen voor een onbeperkt aantal "bouwwerken" van 15 m2 oppervlakte en 2 a 4 meter hoogte en parkeerplaatsen;
8. Indienster vreest dat de door het commercieel centrum het aantal verkeersbewegingen toe zal nemen waardoor het aantal geplande buitenparkeerplaatsen bijlange na niet toereikend zal zijn;
9. Qua inkijk, uitzicht en bezonning kan de nieuwe situatie het niet halen bij dat van de oude Erasmus, behoudens misschien voor diegenen die nu pal tegen de garages aan kijken of bij de weinigen die bij voorkeur vol Noord of Zuid willen zitten. Aantrekkelijk verkeer voor het winkelcentrum zal voor de nodige geluid- parkeer- en stankoverlast zorgen. Bovendien ligt in de smalle doorgangen waar krap de kruin van een behoorlijke boom tussen past, de vrees van klimaatbedervende windversnellingen, wielingen en tocht in de binnentuin besloten, met ook daar aan gekoppelde geluidshinder in en rond de appartementen.
10. In het Erasmuspark is de "Maximale openheid" in de verbindingzone tussen noord en zuid vele malen slechter en begrensder dan in de huidige verbindingzone tussen noord en zuid, waar men in dit opzicht nauwelijks rekening hoeft te houden met elkaar en met de belendingen;
11. Alle geplande voorzieningen met optimale toegankelijkheid zijn, voor zover gewenst, uitstekend te realiseren in de huidige Erasmusflat. Een aantal voorzieningen waaronder een fitnessruimte is er al, maar dan wel vele malen voordeliger ofwel duurzaam, economisch en milieusparend verantwoord. Indienster geeft daarnaast aan van het stempel SVRZ- zorgcentrum af te willen;
12. Indienster geeft commentaar op verschillende beleidsstukken van hogere overheden en eerder vastgesteld beleid;
13. Indienster vraagt zich af of een deel van de zorginfrastructuur ook op de verdieping kan worden geplaatst;
14. Indienster stelt voor indien een deel van de zorginfrastructuur ook op de verdieping kan worden geplaatst op de verdieping een verpleeg- / opvangproject te maken voor mensen

- die zichzelf niet meer kunnen verzorgen zodat deze personen in de vertrouwde woonomgeving kunnen blijven wonen;
15. In het bestemmingsplan staat dat gestreefd wordt de bestaande bomen te handhaven. Indienster vraagt zich af hoe dat val te rijmen met de aangevraagde kapvergunning van de bomen aan de Troelstralaan en omgeving;
 16. Op minder dan 30 meter van het geplande wooncomplex Erasmusflat is een tankstation gelegen. De brochure "Bedrijven en milieuzonering" schrijft een minimumafstand voor van 30 meter. Fase een, de commerciële ruimten met de twee woontorens West en Noord, komt grotendeels te liggen op een afstand variërend tussen de 5, 9, 15, 17, 20 en 30 m. of meer vanaf het benzinestation. Dit is volgens indienster anno 2009 volstrekt onaanvaardbaar. Daarnaast is zij van mening dat het tankstation bepalend is voor de afstand en niet de vulpunten.
 17. In paragraaf 4.3 staat weergegeven dat in de Goese polder de bestaande Erasmusflat wordt gesloopt en vervangen door drie nieuw te realiseren gebouwen. Er komen geen drie nieuw te bouwen appartementencomplexen maar vier.
 18. "Wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn in of in de directe omgeving van het plangebied niet aanwezig". En het transport van benzinetankwagens naar het station? Benzine is een gevaarlijke stof.
 19. De wijde ontsluiting naar het voor iedereen openbaar toegankelijke, tweede commerciële centrum gelokaliseerd in de onderbouw of plint van Het Erasmuspark trekt klanten aan waardoor meer verkeersbeweging met daaraan gerelateerde parkeerproblematiek wegens een tekort aan parkeerplaatsen, geluidshinder, luchtvervuiling, onrust en een toenemend gevoel van onveiligheid.
 20. In het kader van luchtkwaliteit licht een toename van verkeerbewegingen wel degelijk in de verwachting. Niet zozeer dankzij de nieuwe appartementsgebouwen, maar als direct gevolg van de activiteiten van de SVRZ en het commercieel centrum met kantoorruimten. Daarnaast is binnen het bestemmingsplan opgenomen dat speelvoorzieningen zijn toegestaan. Tijdens de informatiemiddag op 12 januari is echter door de heer Bekker van de RWS verzekerd dat de speeltuin definitief van de baan is. Uit voorliggend plan blijkt echter dat alle opties nog gewoon open zijn. Gevolgen: Drukke, lawaai, negatieve druk op de luchtkwaliteit door uitlaatgassen en fijnstof.
 21. Indienster is van mening dat de aspecten om aan de milieukwaliteit Duurzaam Wonen anno 2009- 2050 te voldoen met bewezen, relatief eenvoudige toepassingen van materialen en technieken benedenmaats blijft. De na te streven score voor woningen is in dit project voor alle thema's gesteld op een 7. Volgens indienster kan geen sprake zijn van een hoge mate van duurzaamheid wanneer gestreefd wordt naar een 7. Indienster vraagt zich af hoe het mogelijk is dat, gezien de verplichtingen die de gemeente Goes is aangegaan om een hoge mate van duurzaam, energiezuinig, gezond en kwalitatief bouwen te bevorderen, hier is geen woord van terug te vinden in het programma van eisen van de RWS;
 22. Bij hoofdstuk 5 "de juridische vormgeving" worden door indienster een aantal kanttekeningen geplaatst. Korthedshalve worden deze kanttekeningen onder één noemer geplaatst. Indienster is van mening dat bij het plan geen sprake is van herontwikkeling aangezien er geen sprake was van een woonzorgcentrum in de huidige situatie. Bij meerdere bouwbepalingen wordt aangegeven dat indienster hiermee niet akkoord is. Voor het plaatsen van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooijlijn en af te wijken van de voorgeschreven (hoogte)maten zijn enkele vrijstellingsbevoegdheden opgenomen. Indienster vraagt zich af wat de achterliggende gedachte van deze vrijstellingen is. Binnen de functie gemengd ontbreekt de functie "Zorg". Indiener geeft aan niet akkoord te zijn met de bepaling dat wonen op alle verdiepingen is toegestaan. Twee bouwblokken zijn bestemd als "Wonen" met de aanduiding "Wonen gestapeld". Binnen deze bestemming zijn appartementencomplexen toegestaan. Indienster vraagt zich af welke appartementencomplexen dit betreft en hoe het dan met de andere twee

- bouwblokken zit; In de bestemming Groen , Verkeer en Water zijn andere bouwwerken en gebouwen toegestaan. Indienster vreest dat het hele terrein volgebouwd zal gaan worden.
23. Indienster geeft aan niet akkoord te zijn met de algemene bepalingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan.
 24. Indienster geeft aan dat zij van mening is dat het plan niet economisch uitvoerbaar is. Hierbij verwijst zij naar een notitie RWS aan wethouder Dieleman.
 25. Indienster is het niet eens met de in het bestemmingsplan opgenomen begripsbepaling voor het begrip balkon;
 26. De bewoners van de Erasmusflat zijn in de zaak "sloop Erasmusflat versus het prestigieuze Erasmuspark" een niet uit te vlakken belangrijk deel van de bevolking dat tot op heden in de ogen van indienster niet voldoende bij de totstandkoming van de plannen betrokken is geweest;
 27. Het algemeen maatschappelijk, economisch en financieel belang wordt in de ogen van indienster met dit project eerder geschaad dan gebaat. Zelfs het directe, persoonlijke wooncomfort met daaraan gerelateerd de daadwerkelijke bereidheid om de algemene lichamelijke en geestelijke welzijn in stand te houden of te bevorderen is ondergeschikt gemaakt aan commerciële- en andere belangen.

Beantwoording

1. Het exemplaar dat op de gemeentesite staat is identiek aan het plan dat bij de balie ligt.
2. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan is door indiener gevraagd naar een analoge versie van het bestemmingsplan. Aan het laten afdrukken van een exemplaar zijn kosten verbonden. Aangegeven is dat men niet bereidt was (de aanzienlijke kosten) voor een exemplaar te betalen. Als alternatief is een exemplaar van de behandelend ambtenaar meegegeven. Mogelijk dat dit exemplaar enigszins afwijkt van het plan dat ter inzage ligt. Waarschijnlijk is het verschil van twee pagina's echter te verklaren door de opmaak bij het afdrukken van het analoge plan, waarbij een extra titelpagina met blanco achterzijde wordt toegevoegd. Het plan dat ter inzage ligt blijft leidend;
3. Het bestemmingsplan is het juridische kader voor het realiseren van de plannen van de RWS. Het bestemmingsplan is een kader voor de komende 10 jaar wat aangeeft wat de maximale mogelijkheden zijn voor die locatie. De mogelijkheden zoals weergegeven in het bestemmingsplan zullen dus ook niet altijd zo worden gerealiseerd (zie ook latere beantwoordingen).
4. Zie de beantwoording op de vorige zienswijze. Het bestemmingsplan geeft om flexibiliteit te creëren de maximale kaders weer waarbinnen het plan dient te worden gerealiseerd. De genoemde uitgangspunten komen later specifiek terug bij verschillende zienswijzen. Voor de beantwoording wordt dan ook verwezen naar latere beantwoordingen.
5. De eigenaar en verhuurder van de Erasmusflat is van mening dat het gebouw niet bestendig is voor de toekomst en wil investeren in het nieuwe Erasmuspark. Het nieuwe plan is wel degelijk een verbetering van de beeldkwaliteit op die locatie. Het plan is zorgvuldig ontworpen door architectenbureau EGM.
6. De RWS vreest dat de huidige Erasmusflat geconfronteerd wordt met leegstand omdat toekomstige bewoners niet langer kiezen voor dit gebouw.
7. Het bestemmingsplan is niet het kader waarin de plattegronden van de woningen worden geregeld. De plattegronden worden door RWS en SVRZ ontworpen en afgestemd met de huurdersvereniging. De woningen zijn duurzaam, gebaseerd op het materiaalgebruik en de energievoorziening. De normen van het bouwbesluit zijn tegenwoordig veel strenger dan bij de bouw van het huidige gebouw. De verwachting is dan ook dat het energieverbruik zal dalen.

8. De appartementen worden groter en er komen meer wooneenheden. Gekozen is om dit in 4 gebouwen te positioneren om te voorkomen dat de bouwhoogtes nog hoger moeten worden. Tussen de gebouwen is er ruimte voor groen en paden. Dat in het bestemmingsplan de mogelijkheid wordt geboden ruimtes van 15 m² te realiseren wil nog niet zeggen dat deze ruimtes daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd. Deze mogelijkheid wordt standaard in bestemmingsplannen opgenomen om snel te kunnen handelen wanneer het noodzakelijk blijkt om een nutsgebouw te realiseren. Op deze wijze is het niet noodzakelijk een ontheffing te voeren om van het plan af te wijken.
9. Het commerciële deel van het plan heeft slechts een oppervlakte van circa 400 m². Het voornemen is om op deze locatie ruimte te bieden voor een fysiotherapeut, een kapper, een schoonheidssalon etc, welke benut kunnen worden door de bewoners van het Erasmuspark. Het is dus niet het voornemen om op deze locatie commerciële functies of kantoorruimtes te realiseren met een grote verkeersaantrekkende werking. De ingesloten ligging, gecombineerd met het geringe aantal aanwezige parkeerplaatsen, zullen er aan bijdragen dat zich geen verkeersaantrekkende functies in de plint zullen vestigen.
10. Doordat de gebouwen van elkaar af zijn gedraaid en niet stijf naast of tegenover elkaar staan is er een optimale situatie bereikt qua inkijk, uitzicht en bezonning. Aantrekkelijk verkeer wordt niet verwacht, zie ook de beantwoording hiervoor. Er passen wel degelijk bomen in het plan, deze zijn dan ook in de inrichtingstekeningen en het groenontwerp meegenomen. De bomen zijn een belangrijk middel om wind en tocht tegen te gaan tussen de gebouwen door.
11. Er komen diverse paden tussen de gebouwen door. Het bestemmingsplan regelt deze paden niet, dat wordt in een inrichtingsplan geregeld dat wordt afgestemd met de huurdersvereniging. Inmiddels is het inrichtingsplan aangepast aan de wensen van de huurdersvereniging.
12. Deze zienswijze over de voorzieningen en de SVRZ hebben geen betrekking op de regeling van het bestemmingsplan en zijn dan ook niet relevant in onderhavige procedure.
13. In het bestemmingsplan worden in dit hoofdstuk van de toelichting diverse bestaande beleidskaders genoemd. De Nota Ruimte is een abstract kader, waarbinnen de verschillende beleidsuitgangspunten niet zo geïnterpreteerd dienen te worden als gebeurd is in de zienswijze. De genoemde punten tonen dan ook niet aan dat het plan in strijd is met de genoemde beleidskaders. De zienswijzen met betrekking op de aspecten architectuur en duurzaamheid zijn al eerder beantwoord. Het plan is eveneens niet in strijd met de woonvisie. Hoewel voor Zeeland een lichte krimp is voorzien wordt voor senioren een stijging verwacht. Onderhavig plan speelt in op deze ontwikkeling. Het verhuurbeleid waarbij een deel van de appartementen aan mensen zonder zorgindicatie wordt verhuurd, staat los van dit bestemmingsplan. Overigens zien wij wel een meerwaarde in deze keuze van de verhuurder. Dit wordt mede onderschreven door de huurdersvereniging.
14. Het bestemmingsplan laat toe dat er ook op de verdieping zorgfuncties kunnen komen.
15. De opmerkingen op het programma van wensen heeft geen relatie met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan laat functies binnen toe, maar regelt niet hoe de zorg verleend wordt door een zorgaanbieder.
16. Ten behoeve van de uitvoering van het plan moeten er een aantal bomen gekapt worden. Daarvoor is de kapvergunning aangevraagd. Veel bomen kunnen ook blijven staan, nadat de gebouwen zijn gerealiseerd zullen er ook nog nieuwe bomen worden geplant. Een en ander wordt geregeld in het inrichtingsplan, niet in het bestemmingsplan.
17. De brochure "Bedrijven en milieuzonering" schrijft een minimumafstand voor van 30 meter. Deze afstand is gebaseerd op geluids- en geuraspecten. Deze afstanden gelden als richtlijn en moeten gemotiveerd worden toegepast. In paragraaf 4.1 en paragraaf 4.2 is gemotiveerd waarom in dit geval kan worden afgeweken van de gestelde normen. Voor het aspect geur heeft Bureau Blauw onderzoek (notie nr BI.20084138.02) gedaan naar de daadwerkelijke geurbelasting van het tankstation op de Erasmusflats. Uit het

geuronderzoek blijkt dat het ontstaan van geurhinder door de activiteiten binnen het tankstation niet waarschijnlijk is. Het handhaven van de afstandsrichtlijn van 30 meter is niet noodzakelijk ter voorkoming van geurklachten bij nieuw te realiseren woningen. Er zijn geen redenen met betrekking tot geur een minimum afstand tot nieuw te realiseren woningen voor te schrijven. Om na te gaan hoe het wooncomplex de beschikbare geluidruimte van het tankstation beïnvloed of beperkt, is door Schoonderbeek en partners Advies bv een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat in de toekomstige situatie de activiteiten van het tankstation niet worden beperkt door de nieuwbouw van het wooncomplex, zolang de roldeuren van de wasboxen tijdens het gebruik van de spuitlansen maar gesloten zijn. Het wooncomplex kan onder deze voorwaarde dus worden gerealiseerd. Voor de complete onderzoeken wordt verwezen naar bijlage 4 en 5 van het bestemmingsplan.

18. De waterparagraaf in het bestemmingsplan geeft aan hoe er met de diverse wateraspecten wordt omgegaan. Deze paragraaf is afgestemd met het Waterschap Zeeuwse Eilanden. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het Waterschap. Het Erasmuspark krijgt 4 gebouwen, waarbij er wel 2 op dezelfde verdiepingsplint worden gerealiseerd. Dat zorgt soms voor een verschil in interpretatie vanuit beleidsvelden, maar is niet relevant voor het plan.
19. Bulktransport van benzine en diesel is geen transport van routeplichtige gevaarlijke stoffen en kan zodoende zonder ontheffing aan te vragen afwijken van de route gevaarlijke stoffen. De interpretatie van de wetgeving omtrent externe veiligheid is derhalve goed opgenomen in het bestemmingsplan.
20. Zoals eerder aangegeven heeft de plint vooral een functie voor de toekomstige bewoners van het Erasmuspark. Er komt geen detailhandel zoals in de Spinne en is daarom ook niet met elkaar te vergelijken. De functies kunnen mede gebruikt worden door mensen die niet in het Erasmuspark wonen, maar trekken niet de genoemde problematiek met betrekking tot tekort aan parkeerplaatsen, geluidshinder, luchtvervuiling, onrust. Indien er wordt gegeven aan een toenemend gevoel van onveiligheid te krijgen doordat de kapper, restaurant ook door derden te gebruiken zijn. Wij verwachten niet dat er hierdoor onveilige situaties kunnen ontstaan.
21. Het plan voldoet aan hetgeen gesteld in het Besluit Luchtkwaliteit. De opmerkingen over de commerciële plint hebben wij eerder al beantwoord. De overige opmerkingen hebben geen gevolgen voor de luchtkwaliteit. Het is een keuze van de RWS om wel of niet een speelvoorziening te realiseren. Dat de mogelijkheid voor het realiseren van een speelvoorziening in het bestemmingsplan is opgenomen wil nog niet zeggen dat deze daadwerkelijk gerealiseerd dient te worden. De RWS heeft nu in overleg met de bewoners besloten om geen speelvoorziening te realiseren. Mogelijk dat de bewoners in de toekomst anders denken over het realiseren van een speelvoorziening. Door de huidige regeling in het bestemmingsplan is voldoende flexibiliteit opgenomen om op eventuele ontwikkelingen in te kunnen spelen. Het wel of niet plaatsen van een speeltoestel heeft naar onze mening geen invloed op de luchtkwaliteit.
22. De GPR stelt eisen aan duurzaamheid op het gebied van energie, materialen, afval, water, gezondheid en woonkwaliteit en is geschikt om prestatiegerichte ambities te formuleren, biedt flexibiliteit bij het ontwerp en geeft duidelijkheid bij het toetsen van projecten. Het wordt gebruikt om invulling te geven aan een actief, realistisch en ambitieus milieubeleid. Voor elk thema geeft GPR Gebouw een kwaliteitsscore op een schaal van 1 tot 10. Hoe hoger de kwaliteit - of hoe lager de milieubelasting - hoe hoger de score. Een score van 5 komt - indien relevant - overeen met het niveau van het Bouwbesluit. Een score van 7 is derhalve een relatief hoge score waarbij ook een realistische planontwikkeling mogelijk is. Informatie over duurzaam bouwen is terug te vinden op de gemeentelijke website.
23. In dit hoofdstuk van de toelichting van het bestemmingsplan wordt een toelichting gegeven op de regels van het bestemmingsplan. Die volgen op de toelichting. De planvorm is een

ontwikkelingsplan en bijvoorbeeld geen beheersplan. Er wordt immers een nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. De kavel wordt herontwikkeld, dat er in de huidige situatie geen sprake is van een woonzorgcentrum is in dat kader niet relevant. De gemaakte opmerkingen hebben geen invloed op het soort bestemmingsplan. Indien er wordt niet akkoord te gaan met de bouwbepalingen van het gebouw. Er wordt niet gemotiveerd aangegeven met welke bepalingen niet akkoord kan worden gegaan. De door indiener genoemde vrijstellingsbepalingen zijn standaard flexibiliteitsbepalingen die in elk bestemmingsplan worden opgenomen. Deze vrijstellingen geven de mogelijkheid om bij kleinschalige aanpassingen door middel van een korte procedure het plan mogelijk te maken. Het herschrijven van dit artikel is niet aan de orde. Wij zijn ons bewust dat regels van een bestemmingsplan niet voor een ieder begrijpelijk kan zijn. De gemeente is ten alle tijden bereid een toelichting te geven op de regels. De procedureregels voor de wijzigingsbevoegdheid staan opgenomen in de regels. Het is voor ons onduidelijk of indiener niet akkoord is met de wijzigingsbevoegdheid of de procedureregels. Wij vinden de wijzigingsbevoegd noodzakelijk om in te kunnen spelen op nieuwe regelgeving op het gebied van bedrijfsactiviteiten. De procedureregels zijn vervolgens weer noodzakelijk om de wijzigingsbevoegdheid te doorlopen. De functie "Zorg" valt onder de functie Maatschappelijke doeleinden. Indien er wordt niet akkoord te zijn met de bepaling dat wonen op alle verdiepingen is toegestaan. Er wordt niet gemotiveerd waarom indiener hiermee niet akkoord is. Het bestemmingsplan beoogt het plan van de RWS mogelijk te maken, waarbij er in de appartementen gewoond mag worden. Het voorkomen van leegstand speelt hierbij ook een rol. De zienswijze op de bestemming Groen en de bouwmogelijkheden hebben wij onder 7 al beantwoord. Hetzelfde geldt voor de bestemming Verkeer. De bestemming water voorziet in de bouwmogelijkheid van andere bouwwerken. Een ander bouwwerken kan bijvoorbeeld een vogelhuisje op een paal of een steiger zijn. Het bestemmingsplan voorziet hierin. De overige bouwblokken vallen binnen de bestemming Gemengd.

24. De algemene bepalingen zijn juridische bepalingen die op alle regels van toepassing zijn. De genoemde teksten worden deels bij wet bepaald. De overige bepalingen worden standaard in bestemmingsplannen opgenomen en voldoen aan de eisen die de wet aan een bestemmingsplan stelt.
25. Indienster verwijst naar een stuk over onrendabele toppen. Dit is echter niet relevant in het kader van het bestemmingsplan. De ontwikkelaar moet aantonen dat voldoende capaciteit aanwezig is om het plan te kunnen realiseren. Het plan voldoet aan de eisen dat het economisch uitvoerbaar is.
26. In dit hoofdstuk van de toelichting wordt weergegeven op welke wijze de maatschappelijke toetsing heeft plaatsgevonden. Dat indiener bij eerdere zienswijzen en/of bezwaarschriften niet ontvankelijk of in het ongelijk is gesteld, doet niet ter zake. Over de planvoorbereiding is overlegd met de huurdersvereniging en zijn er veel momenten geweest waarbij de gemeente of de RWS/Marsaki informatie heeft gegeven over de plannen. De paragraaf overleg vat de reactie samen die de provincie heeft gegeven en het antwoord van het college. De indiener van de zienswijze gaat niet akkoord met de opmerking van de provincie en de beantwoording van het college. Omdat dit een weergave is van het gevoerde overleg kan de zienswijze niet leiden tot aanpassing van dit stuk van het bestemmingsplan. Dit geldt eveneens voor het overleg met het waterschap. De waterparagraaf in het ontwerpbestemmingsplan voldoet al aan de opmerkingen van het waterschap. Dat het waterschap niet verantwoordelijk is voor de gevolgen van de mogelijke overstort van riool op de vijver is een constatering en wordt gemaakt vanuit hun juridische zekerheid. Het komt maar zeer beperkt voor dat een riooloverstort gebruikt wordt. Mocht het toch een keer gebeuren, dan zijn de gevolgen verwaarloosbaar. Het water zal gelijk worden vermengd met regenwater en worden afgevoerd.
27. Indienster verwijst bij de begripsbepaling balkon naar een krantenartikel over gezondheid.

Het artikel geeft geen aanleiding om de begripsomschrijving te wijzigen.

28. Wij kunnen niet onderschrijven dat het algemene maatschappelijk, economische en financieel belang wordt geschaad door dit bestemmingsplan. Het in te dienen bouwplan moet voldoen aan een score van 7 in het programma GPR-gebouw. Deze toets vindt plaats bij de bouwaanvraag.

7.2. Overleg

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

- Provinciale Commissie Omgevingsbeleid, Subcommissie gemeentelijke plannen;
- Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- Veiligheidsregio Zeeland;
- N.V. Delta Nutsbedrijven;
- N.V. Nederlandse Gasunie.

Provinciale Commissie Omgevingsbeleid, Subcommissie gemeentelijke plannen

Reactie

1. Qua hoogte wordt geconstateerd dat afgeweken wordt van de in het Omgevingsplan opgenomen maximale bouwhoogte van 25 meter. Aangegeven wordt dat dit alleen mogelijk is als aangetoond wordt dat de hoogte en massa niet zal leiden tot een aantasting van de kernkwaliteiten van het omliggende landschap en de stedenbouwkundige karakteristieken van de omgeving. In de toelichting van het bestemmingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan is echter voldoende gemotiveerd dat afwijking van de bouwhoogte op deze locatie niet tot een dergelijke aantasting leidt. De huidige Erasmusflat is circa 33 meter hoog en functioneert als een landmark in de hoedanigheid van ruimtelijk en functioneel middelpunt van de wijk, en op hoger schaalniveau van Goes. In die zin is de huidige bouwhoogte aanvaardbaar en vormt ze het uitgangspunt van de nieuwe bebouwing.
2. Ingevolge artikel 4.1 van de voorschriften van het ontwerp is op gronden met de bestemming "Gemengd" 'dienstverlening' toegestaan. In de toelichting op de bestemmingen (par. 5.1) is expliciet aangegeven dat binnen de bestemming "Gemengd" kantoren zijn toegestaan. Vastgesteld wordt dat kantoren binnen de bestemmingsomschrijving niet zijn uitgesloten. Mede gezien de oppervlakte van het op de plankaart aangegeven bouwvlak wordt de vestiging van een grootschalig en middelgroot zelfstandig kantoor mogelijk geacht. In het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012, vastgesteld door Provinciale Staten op 30 juni 2006 is onder meer het provinciale beleid voor kantoorvestiging neergelegd. Een doelstelling, vanuit in het Omgevingsplan beschreven ruimtelijke argumenten, is de bundeling van grootschalige en middelgrote kantoren op in het plan aangegeven locaties. Voor de gemeente Goes is de 'stationslocatie Goes' aangewezen. Voorts is in het Omgevingsplan aangegeven dat grootschalige en middelgrote kantoren in principe thuishoren in de stadscentra. Gezien de vorenstaande overwegingen wordt het ontwerp in strijd met het provinciaal belang geacht. De provincie acht het noodzakelijk dat het ontwerp wordt aangepast, in die zin dat in het plangebied de vestiging van kantoren, waarvoor in het Omgevingsplan de stationslocatie Goes of het stadscentrum is aangewezen, worden uitgesloten. Een andere mogelijkheid is dat de omvang van toegestane kantoren zodanig wordt genormeerd dat uitsluitend

kleinschalige kantoren zijn toegestaan.

Beantwoording

1. De opmerking wordt ter kennisneming aangenomen;
2. Hoewel op de plankaart een redelijk oppervlak is bestemd met de bestemming "Gemengd" is slechts een beperkt gedeelte van de panden gereserveerd voor commerciële ruimte. Het overgrote deel wat binnen de bestemming "Gemengd" valt is gereserveerd voor een restaurant, recreatieruimten en zorgvoorzieningen. In de toelichting is aangegeven dat circa 400 m² is gereserveerd voor commerciële ruimte. Deze ruimte zal hoofdzakelijk benut worden voor functies ten dienste van de bewoners. Hierbij kan gedacht worden aan een fysiotherapeut, kapper, schoonheidssalon etc. In de bestemming "Gemengd" is bovendien de beperking opgenomen dat de functies anders dan wonen uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan. Indien kantoren in de panden gerealiseerd worden zullen deze naar alle waarschijnlijkheid gerelateerd zijn aan de zorg. Om de vestiging van grootschalige en middelgrote zelfstandige kantoren definitief uit te sluiten is aan de bestemming "Gemengd" een extra lid toegevoegd waarin is opgenomen dat uitsluitend kantoren met een maximaal vloeroppervlak van 250 m² zijn toegestaan. Wij zijn van mening dat hiermee de mogelijkheid voor het realiseren van grootschalige of middelgrote kantoren voldoende uitgesloten is.

Waterschap Zeeuwse Eilanden

Reactie

1. In het kader van de watertoets is de concept-waterparagraaf aan het waterschap voorgelegd. Het commentaar daarop is nog niet verwerkt. Verzocht wordt de waterparagraaf alsnog aan te passen.
2. De nieuwe woonbebouwing in het plangebied komt dichterbij te staan op de riooloverstort in de vijver. De afstand zal circa 35 meter bedragen. Daarmee wordt niet voldaan aan de door het waterschap gehanteerde richtlijn dat een afstand van minimaal 50 meter in acht moet worden genomen. Het waterschap is niet verantwoordelijk voor de eventuele gevolgen.
3. Volledigheidshalve wordt er op gewezen dat in de nieuwe situatie langs de vijver 7 meter brede onderhoudstroken moeten worden vrijgehouden.
4. Deze brief dient beschouwd te worden als het wateradvies.

Beantwoording

1. De waterparagraaf is aangepast conform het commentaar op de concept-waterparagraaf.
2. De afstand van de overstort tot de nieuwe woonbebouwing voldoet inderdaad niet aan de richtlijn van het waterschap dat een afstand van minimaal 50 meter in acht genomen moet worden. In stedelijk gebied is dat niet altijd te vermijden. In de huidige situatie staan er al woningen op een kleinere afstand. Er zijn geen klachten bekend. Doordat het verhard oppervlak in het plangebied wordt afgekoppeld van de riolering en het afstromende hemelwater geloosd gaat worden op de vijver zal de doorstroming daarvan verbeteren. Tevens zal de overstortfrequentie en hoeveelheid afnemen.
3. De opmerking wordt meegenomen bij de definitieve inrichting van het terrein;
4. De vooroverlegreactie van het Waterschap Zeeuwse Eilanden is als bijlage bij het plan opgenomen.

Veiligheidsregio Zeeland

Reactie

1. Geconcludeerd wordt dat er geen relevante risicobronnen aanwezig zijn. Uit een eigen inventarisatie blijkt dat er inderdaad geen relevante risicobronnen aanwezig zijn die een (gedeeltelijke) invloed hebben op het voorliggende bestemmingsplan. Deze conclusie wordt niet expliciet gemaakt in de paragraaf Externe Veiligheid. Geadviseerd wordt dit omwille van de duidelijkheid alsnog te doen.
2. Bij de ontwikkeling van zorgwoningen, zeker in combinatie met hoogbouw, moet rekening gehouden worden in de planvorming en de verdere uitvoering met een brandscenario. Daarbij kan ontruiming noodzakelijk zijn. Voor deze, en andere brandveiligheidsaspecten, zoals bereikbaarheid, en bluswatervoorzieningen, adviseer ik u de gemeentelijke brandweer zo spoedig mogelijk te betrekken.

Beantwoording

1. Aan de paragraaf Externe Veiligheid is de volgende conclusie toegevoegd: Op basis van het verrichte onderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.
2. De brandweer is reeds betrokken bij de planvorming en zal dit gedurende het proces ook blijven.

N.V. Delta Nutsbedrijven

Geen reactie ontvangen

N.V. Nederlandse Gasunie

Geen reactie ontvangen