

Holtkampschool

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
Hoofdstuk 2 Beleidskader	11
2.1 Rijksbeleid	11
2.2 Provinciaal beleid	11
2.3 (Boven)gemeentelijk beleid	13
2.4 Conclusie	17
Hoofdstuk 3 De huidige situatie	19
Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten	21
4.1 Wet geluidhinder	21
4.2 Wet luchtkwaliteit	21
4.3 Milieuhinder	21
4.4 Bodem	22
4.5 Externe veiligheid	22
4.6 Archeologie	24
4.7 Natuur	25
Hoofdstuk 5 Waterparagraaf	27
Hoofdstuk 6 Planbeschrijving	35
6.1 Het ontwerp	35
6.2 Bebouwing	35
6.3 Parkeren	37
Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten	39
7.1 Planvorm	39
7.2 Toelichting op de regels	39
Hoofdstuk 8 Handhaving	43
Hoofdstuk 9 Economische uitvoerbaarheid	47
Hoofdstuk 10 Maatschappelijke toetsing en vooroverleg	49
10.1 Maatschappelijke toetsing	49

10.2 Overleg	52
Bijlagen	54
Bijlage 1 Naam	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Regels	56
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	57
Artikel 1 Begripsbepalingen	57
Artikel 2 Wijze van meten	65
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	66
Artikel 3 Groen	66
Artikel 4 Verkeer	68
Artikel 5 Wonen	70
Hoofdstuk 3 Algemene regels	72
Artikel 6 Antidubbeltelregel	72
Artikel 7 Algemene bouwregels	73
Artikel 8 Algemene ontheffingsregels	74
Artikel 9 Algemene procedureregels	75
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	76
Artikel 10 Overgangsrecht	76
Artikel 11 Slotregel	77

Bestemmingsplan "Holtkampschool",

Toelichting

ALDUS VASTGESTELD DOOR DE RAAD DER GEMEENTE GOES
IN ZIJN OPENBARE VERGADERING VAN 22 OKTOBER 2009

DE VOORZITTER,

DE GRIFFIER,

Bestemmingsplan "Holtkampschool",

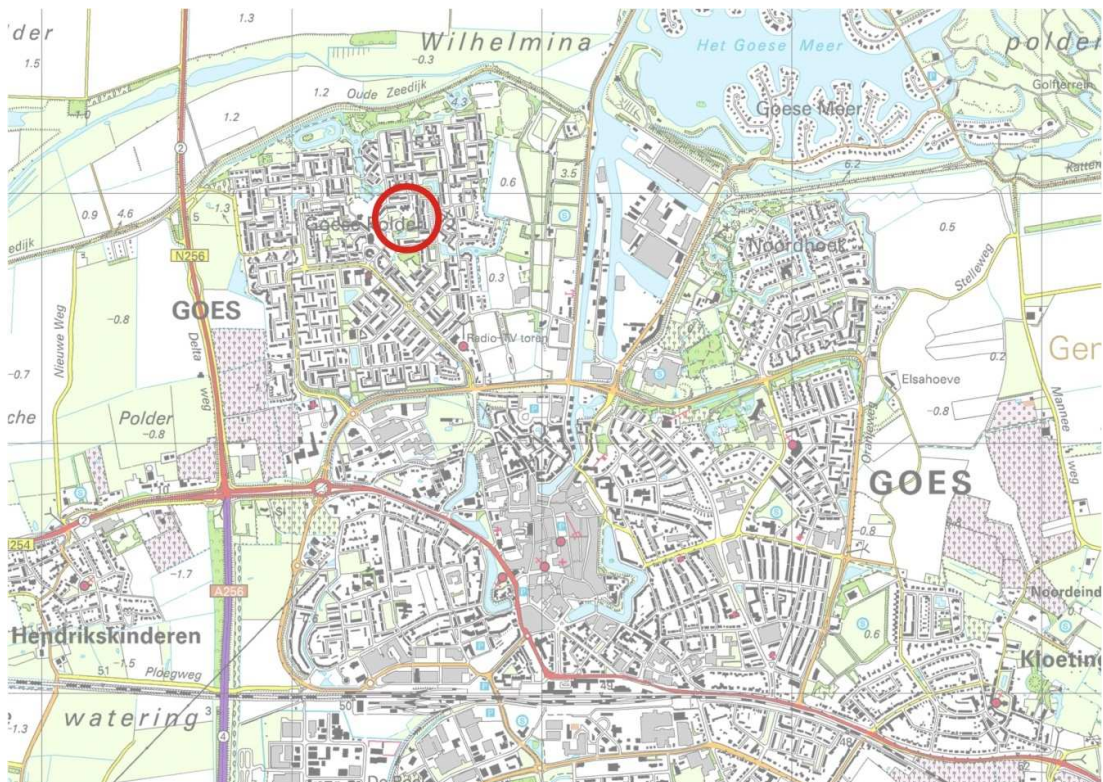
Hoofdstuk 1 Inleiding

ROM Marsaki B.V. heeft het voornemen om ter plaatse van de voormalige Holtkampschool en het ten zuiden van deze locatie gelegen groengebied zestien patiowoningen te realiseren. Het verouderde schoolgebouw dat door de nieuwbouw van de Brede School zijn functie heeft verloren zal worden gesloopt. De aanwezig groenzone, die onderdeel is van de hoofdgroenstructuur zal worden opgewaardeerd en de langzaam verkeersroutes door de groenzone die een verbinding vormen tussen het centrumgebied De Spinne en de noordoostelijke buurten van de Goese Polder zullen verbeterd worden.

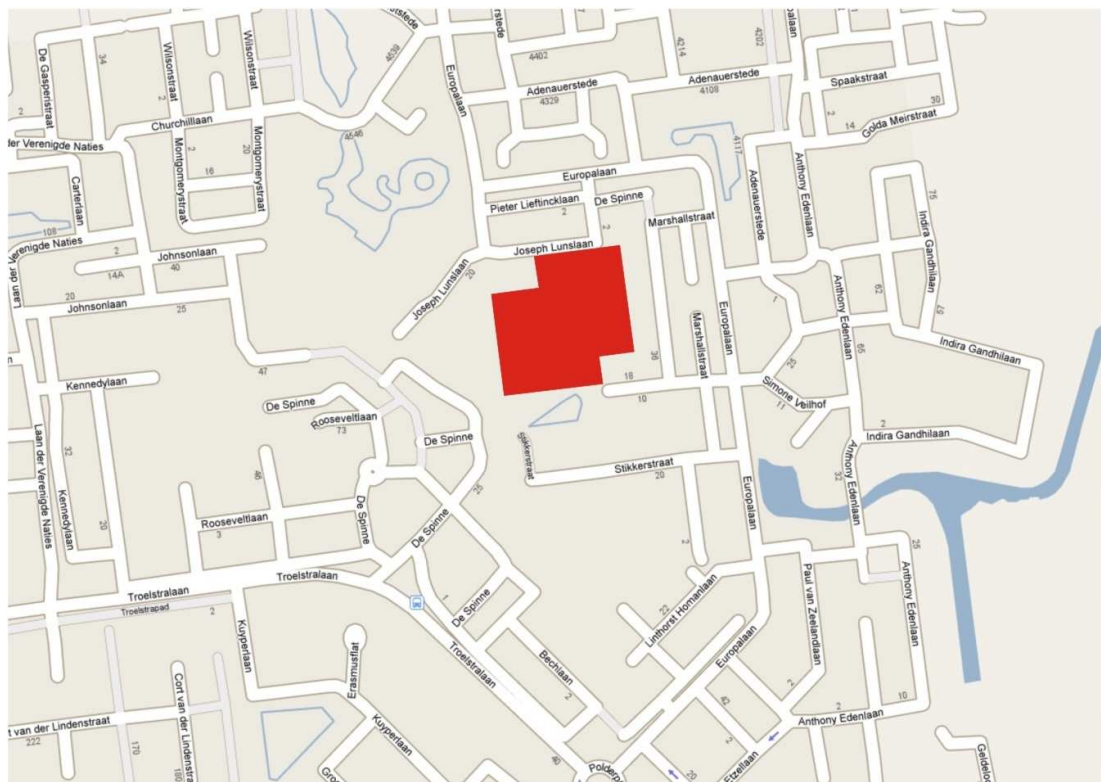
Daarnaast heeft de gemeente Goes de taak te voorzien in de woningbouwbehoefte van haar bevolking. Onderhavig plan, dat is opgesteld in opdracht van en wordt uitgevoerd door ROM Marsaki B.V., draagt hieraan bij. Het plan draagt zorg voor passende woningbouw, die iets toevoegt aan de woningmarkt van de Goese Polder. 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.

Binnen het plangebied is het bestemmingsplan Goese Polder van kracht. De gronden ter plaatse van de locatie zijn voor het grootste gedeelte bestemd tot Maatschappelijke doeleinden en Groenvoorzieningen. Binnen deze bestemmingen is onderhavige ontwikkeling niet mogelijk. Om medewerking te kunnen verlenen aan onderhavig plan wordt het vigerende bestemmingsplan gedeeltelijk 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 en Hoofdstuk 6 beschrijven de bestaande en beoogde situatie. De milieu- en duurzaamheidsaspecten worden behandeld in Hoofdstuk 4 en Hoofdstuk 5. In Hoofdstuk 7 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid is in Hoofdstuk 9 aangeduid en tot slot wordt in Hoofdstuk 10 de maatschappelijke toetsing en overleg van de beoogde ontwikkeling behandeld.



Figuur 1 Ligging plangebied



Figuur 2 Straatnamenkaart

Bestemmingsplan "Holtkampschool",

Hoofdstuk 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 ruimtevragende 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 gebouwd 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 stedennetwerk Scheldemondsteden heeft Goes een taakstelling voor de realisering van een meer grootschalig bovenregionaal woningaanbod. De regio de Bevelanden onderschrijft deze taakstelling.

Woonvisie Goes (februari 2008)

De woonvisie gaat uit van de eigen kracht van Goes. Via het versterken van de kwaliteiten van bestaande wijken en dorpen en het vergroten van de diversiteit en de kwaliteit van de woningvoorraad wil de gemeente Goes de komende jaren aantrekkelijk houden voor een breed publiek. Verder streeft de gemeente Goes er naar woningen zoveel mogelijk duurzaam, gezond, (sociaal) veilig, levensloopbestendig en flexibel te bouwen. Dit streven stelt ook eisen aan de woonomgeving.

Voor duurzaam bouwen en woningkwaliteit is door de gemeente het programma GPR-Gebouw verplicht gesteld voor nieuw te bouwen woningen, teneinde een hoge mate van duurzaamheid te behalen die objectief meetbaar is en die de bouwers een zekere mate van keuzevrijheid biedt. Met dit programma worden de ambities voor duurzaam bouwen en woningkwaliteit vastgesteld, afgesproken en getoetst. In GPR-Gebouw moeten modules (thema's) worden ingevuld. De score op die modules kan per plan en per thema worden overeengekomen waarbij een minimale score van 7,0 per thema dient te worden behaald in GPR-Gebouw 3.2.

Tot slot behoren de beoogde patiowoningen op de locatie van de voormalige Holtkampschool tot de categorie nultredewoningen. De bouw van deze woningen levert daarmee een bijdrage aan de invulling van de opgave voor geschikte wonen, te weten woningen bestemd voor ouderen of mensen met een beperking.

Woningbouwplanning 2008 tot en met 2017 (mei 2008)

De woningbouwplanning is voor de gemeente een instrument om bewust om te kunnen gaan met het bouwen en het vervangen van woningen. Hiervoor gelden twee redenen; een kwantitatieve en een kwalitatieve noodzaak. Kwantitatief dient de woningvoorraad in evenwicht te zijn. Kwalitatief moet er voor gezorgd worden dat zoveel mogelijk tegemoet gekomen wordt aan de vraag van de woonconsument. In de woningbouwplanning 2008 tot en met 2017 is hier zo veel mogelijk rekening mee gehouden.

Voor de ontwikkeling van de locatie van de voormalige Holtkampschool zijn voor 2010 15 op te leveren woningen (in het huidige plan zijn dit 16 woningen) opgenomen.

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 bouwaanvraag van toepassing is te worden gehanteerd.

Onderhavige locatie valt in de gebiedscriteria Forumbeweging. Als reactie op de blokverkaveling en de invloed van de "modernen", die als te zakelijk en monotoon werden ervaren, ontstaat in de jaren '70 de Forumbeweging, die aandacht vraagt voor menselijke schaal en maat van nieuwe woongebieden. De woongebieden uit deze periode hebben een grillig stratenpatroon en weinig doorgaande wegen. De woningen zijn meestal geclusterd rondom woonerven waarbij een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterkanten ontbreekt.

Duurzaam bouwen Gemeente Goes

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. Deze score is per module gesteld op 7 wil men voldoen aan de eisen die de gemeente Goes stelt. Afwijkingen naar boven van de score is per plan mogelijk.

Een sublicentie van het programma kan kosteloos via de gemeente worden aangevraagd.

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 locatie Holtkampschool past binnen de vigerende beleidskaders. De gemeente Goes voert een gericht beleid voor het realiseren van voorzieningen op het brede terrein van wonen, zorg en welzijn. Hierbij heeft de gemeente eveneens een regiofunctie. De locatie Holtkampschool ligt binnen de stedelijke ontwikkelingszone Goes. Met de woningbouwontwikkeling wordt extra draagkracht gecreëerd om het regionale voorzieningenniveau van de stad in stand te houden. Daarnaast is sprake van herontwikkeling. Het voormalige schoolpand wordt gesaneerd en ter plaatse wordt nieuwbouw gerealiseerd. Bovendien behoren de beoogde patiowoningen op de locatie van de voormalige Holtkampschool tot de categorie nultredewoningen. De bouw van deze woningen levert daarmee een bijdrage aan de invulling van de opgave voor geschikte wonen, te weten woningen bestemd voor ouderen of mensen met een beperking.

De ontwikkeling van de locatie Holtkampschool is in de woningbouwplanning, waarmee gestuurd wordt op een kwantitatief en kwalitatief evenwichtige ontwikkeling van de woningvoorraad, opgenomen. Beleidsmatig is derhalve capaciteit aanwezig om het project te realiseren. Ontwikkeling van van deze draagt eraan bij dat de vraag van de woonconsument kan worden ingevuld, met name door de realisatie van de nultredewoningen. 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.

Bestemmingsplan "Holtkampschool",

Hoofdstuk 3 De huidige situatie

De locatie is gelegen in de Goese Polder, een woonwijk uit de jaren zestig en zeventig tussen winkelcentrum De Spinne, de Joseph Lunsiaan en de Marshallstraat. Het deel van de Goese Polder waar de locatie ligt wordt gekenmerkt door kleinschaligheid in de vorm van erven en hofjes welke worden ontsloten door een vrij liggende hoofdinfrastructuur. De erven en hofjes zijn onderling verbonden door een relatief fijnmazig netwerk van langzaam verkeersroutes. De hofjes en erven hebben een introvert karakter waarmee de stedenbouwkundige hoofdruimtes zoals hoofdwegen en groengebieden in veel gevallen worden begrensd door achterkanten van woningblokken.

Het gebouw van de voormalige Holtkampschool ligt aan de Joseph Lunsiaan in de Goese Polder. Het is een introvert gebouw van één bouwlaag. Aan de achterzijde grenst de school aan het groengebied tussen de Joseph Lunsiaan, De Marshallstraat en De Spinne. Aan deze zijde ligt ook het schoolplein dat zonder duidelijke begrenzing in het groengebied over gaat. De noodlokalen in de groenzone zijn inmiddels verwijderd.

De groenzone wordt aan drie zijden begrensd door achterzijden van de bestaande woningen. Door middel van beplantingen zijn deze erfafscheidingen en achterpaden grotendeels aan het zicht onttrokken. Aan de westzijde grenst de groenzone aan het centrumgebied De Spinne, waar via de appartementen en de parkeerplaats een directe visuele relatie met het groen aanwezig is. Het groengebied wordt gekenmerkt door een parkachtige inrichting met gazon, slingerende wandelpaden, waterpartijen en bosplantsoen met bomen en onderbegroeiing. Momenteel laat de inrichting en de staat van onderhoud van het groen en de paden ernstig te wensen over. Het is een moeilijk te betreden gebied met een lage ruimtelijke kwaliteit. Direct rond het bosplantsoen liggen de achterpaden met bergingen en tuintoegangen van de woonblokken van de Marshallstraat en Joseph Lunsiaan waardoor een sociaal onveilige achterkant situatie is ontstaan

De bestaande bebouwing rond de locatie bestaat grotendeels uit rijwoningen van twee lagen met kap. Uitzondering hierop is de bebouwing van winkelcentrum De Spinne. Deze bebouwing bestaat uit een laag met commerciële functies met daarboven een middelhoog woonblok van vijf lagen. Het deel van de Marshallstraat dat grenst aan de locatie is een voor gemotoriseerd verkeer doodlopende straat uitlopend in een fiets/voetpad. De bestaande woningen aan deze straat zijn georiënteerd met de voorgevel aan de straat uitkijkend op een speelveld met speeltoestellen.

Groen - en waterstructuur.

In de wijk de Goese Polder bevinden zich meerdere grotere groengebieden, welke behoren tot de hoofdgroenstructuur van de wijk. (zie het, door de raad vastgestelde, groenstructuurplan gemeente Goes 2003–2012.)

Het oude Holtkampschool was gesitueerd in het midden van de hoofdgroenstructuur. In het Groenstructuurplan is opgenomen dat de hoofdgroenstructuur bescherming geniet. Bij noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen is de compensatieregeling van toepassing: "Indien waardevolle bomen of delen van de hoofdgroenstructuur, noodzakelijk worden aangetast als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen, dient dit verlies gecompenseerd te worden".

- Dit betekent dat alle bomen in het gebied, welke moeten wijken vanwege de nieuwe patiowoningen in beeld gebracht dienen te worden. Deze bomen worden vervolgens getaxeerd op hun waarde. De waardevolle bomen dienen in de nabije locatie vervangen te worden door bomen van vergelijkbare soort en maat.

- Naast de compensatie van waardevolle bomen dient de oppervlakte van de hoofdgroenstructuur, welke verdwijnt gecompenseerd te worden.
- Naast deze regeling is de APV 2009 (artikel 4.3.2.) mbt "Het bewaren van houtopstanden" van toepassing:

In het kader van de uitvoering van de compensatieregeling zal een aangepast inrichtingsplan met bijbehorend beplantingsplan opgesteld moeten worden voor het centrale groengebied, wat gelegen is tussen de beide stroken nieuwbouw. Dit groene inrichtingsplan dient ter toetsing aan de gemeente voorgelegd te worden. Na accoord van de gemeente zal dit groenplan bij het woonrijpmaken, gerealiseerd worden op kosten van de ontwikkelende partij.

Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu-aspecten aan de orde gesteld. Hierbij dienen aan de orde te komen het wegverkeerslawaaï, geluidszones, bedrijvigheid, bodem, vervoer gevaarlijke stoffen, archeologie, de flora en de veiligheid.

4.1 Wet geluidhinder

Nieuwbouwlocatie Holtkampschool is niet gelegen binnen een zone van een gezoneerde weg, een gezoneerde spoorlijn of een gezoneerd industrieterrein (voor de Europlaan geldt maximum snelheid van 30 km per uur; voor het gedeelte van de Troelstralaan bij de ingang van de Spinnen gaat binnenkort zo'n maximum snelheid gelden). De Wet geluidhinder blijft daarom buiten toepassing.

4.2 Wet luchtkwaliteit

De wegen met de hoogste verkeersintensiteit in de nabijheid van de nieuwbouwlocatie Holtkampschool zijn de Troelstralaan en de Europalaan. Uit het Rapport luchtkwaliteit 2007 van de gemeente Goes blijkt dat op 5 meter afstand van deze wegen (de minimale rekenafstand) de normen voor fijn stof en stikstofdioxide van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden. Voor latere jaren zullen de concentraties van deze stoffen geleidelijk steeds lager worden, zodat ook voor de toekomst geen gevaar bestaat dat deze normen zullen worden overschreden.

De extra verkeersbewegingen die zullen worden gegenereerd door de realisering de 16 woning in het nieuwbouwplan Holtkampschool zullen een zo geringe bijdrage leveren aan de concentraties van verontreinigende stoffen dat deze niet middels berekeningen of metingen zijn vast te stellen.

4.3 Milieuhinder

Ten westen van de nieuwbouwlocatie ligt een klein parkeerterrein met circa 50 parkeerplaatsen. De woning die het dichtst nabij dit parkeerterreintje zal worden gerealiseerd komt op 36 meter afstand ervan te liggen. Dit is verder dan de afstand van 30 meter die de VNG-publicatie aanbeveelt als aan te houden afstand tussen milieugevoelige bestemmingen en autoparkeerterreinen (ISBN 6321.1).

Op 50 meter en op 75 meter afstand van dezelfde woning bevinden zich ventilatie-eenheden van winkels. Op 70 meter afstand bevindt zich een uitgang van een supermarkt en op 80 meter de (dove) achtergevel van een restaurant.

Deze voorzieningen (en andere die nog verder weg gelegen zijn) vallen onder het Activiteitenbesluit. De voorschriften van dit besluit garanderen dat op de genoemde afstanden geen milieuhinder van de voorzieningen wordt ondervonden.

4.4 Bodem

In maart 2009 is op de locatie een bodemonderzoek, "Eindrapport verkennend bodemonderzoek Joseph Lunsiaan / Marshallstraat te Goes", van SMA, project 2390047, uitgevoerd.

Daaruit kan geconcludeerd worden dat de locatie geschikt is voor de beoogde woonbestemming.

Wel dient bij ontgraving en afvoer naar elders de nodige zorgvuldigheid in acht worden genomen aangezien de vrijkomende grond naar verwachting niet overal kan worden hergebruikt.

De onderzoeksresultaten komen in grote lijnen overeen met de resultaten van een in 2003 uitgevoerd onderzoek op het gedeelte gelegen tussen de geprojecteerde woonblokken.

In de Bodemkwaliteitskaart Stedelijk Gebied Gemeente Goes, d.d. 22 mei 2008, maakt de wijk Goese Polder onderdeel uit van de "Naoorlogse wijken A", die als een van de schoonste zones geldt.

4.5 Externe veiligheid

In ruimtelijke projecten dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor, het water of door leidingen;
- Bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt of waar zich installaties bevinden waaraan risico's zijn verbonden waardoor effecten van ongevallen buiten het terrein van de inrichting merkbaar zijn.

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

Wegen

Wegen die zijn aangewezen als wegen voor vervoer van gevaarlijke stoffen zijn in of in de directe omgeving van het plangebied niet aanwezig.

Zeeuwse spoorlijn Vlissingen - Roosendaal

Over de Zeeuwse spoorlijn worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het plangebied ligt echter op ruime afstand van de spoorlijn.

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.

Stationaire bronnen

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.

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

Bevi

Het Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteiteisen 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.

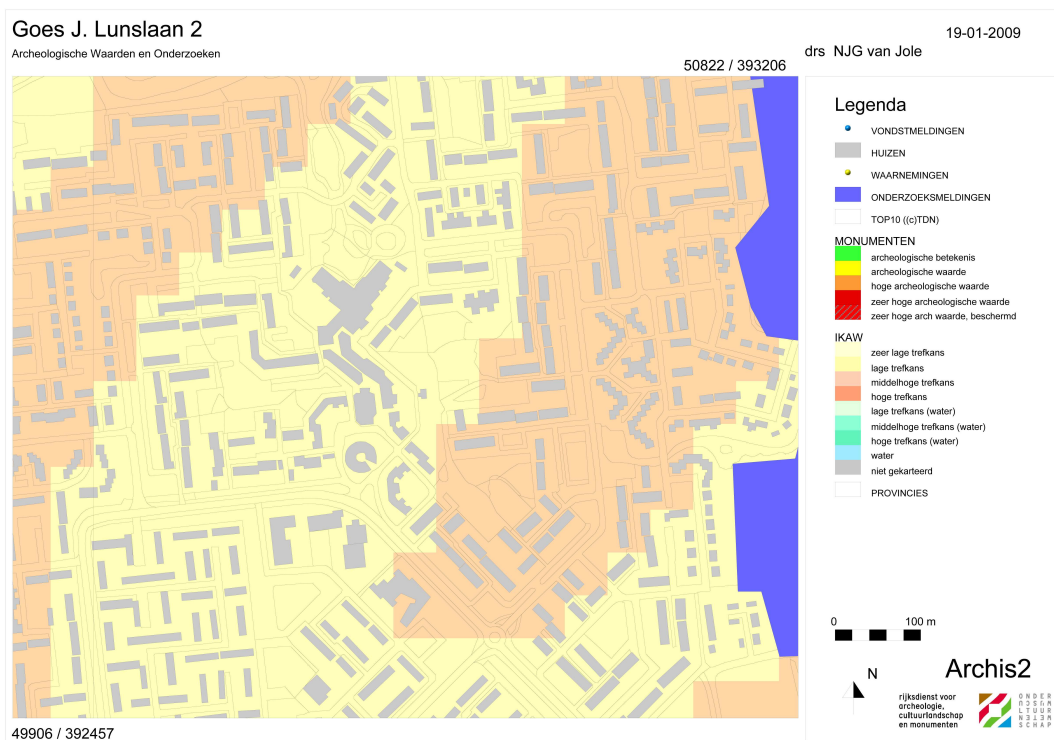
Conform artikel 5 van het Bevi moeten de (nieuwe) grenswaarden/richtwaarden worden toegepast bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige (op grond van de Wm) risicovolle bedrijven en de nabijgelegen gevoelige objecten.

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

4.6 Archeologie

De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geeft aan dat het plangebied gelegen is binnen een zone met een lage archeologische verwachtingswaarde, dat wil zeggen dat er een lage trefkans is op de aanwezigheid van archeologische waarden tot de Late middeleeuwen. Slechts een zeer kleine zone, namelijk het verlengde deel van Marshallstraat 18-34 valt binnen een zone met een middelhoge verwachtingswaarde.

Op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) Zeeland wordt het plangebied niet weergegeven als deel van een gebied met een vastgestelde archeologische waarde.



Figuur 3 Archeologische waarden

In de directe omgeving van het plangebied wordt in de nationale database van archeologische vindplaatsen (Archis 2) geen vindplaatsen weergegeven en ook uit het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA) zijn geen vindplaatsen bekend binnen het plangebied.

In het onderzoeksgebied zal tot een minimale diepte van 0.8 meter beneden maaiveld worden afgegraven ten behoeve van de sloop en nieuwbouwplannen. Op basis van het provinciaal archeologiebeleid zoals dat in de Nota Archeologie 2006-2012 is opgenomen, zijn graafwerkzaamheden, die vallen binnen een zone die op de IKAW wordt weergegeven als een zone met een lage archeologische verwachting, vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Het deel van het plangebied dat valt binnen een zone met een middelhoge trefkans is zeer klein en reeds bebouwd. De kans op het aantreffen van intacte archeologische waarden wordt daar zeer klein geacht.

Op basis van deze gegevens wordt de uitvoering van een archeologisch onderzoek voor de voorgenomen graafwerkzaamheden in het plangebied J. Lunsiaan 2 te Goes niet noodzakelijk geacht.

Ondanks de wettelijke vrijstelling voor archeologisch onderzoek is niettemin de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex. artikel 53 van de Monumentenwet. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. Opdrachtgever verplicht de aannemers om attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens de werkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten onverwijld te melden bij de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg.

4.7 Natuur

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 Habitatrictlijngebieden 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 Holtkampschool ligt in het midden van de woonwijk de Goese Polder. In de nabijheid bevinden zich geen beschermde natuurgebieden. Vogelrichtlijn en/ of Habitatrictlijn zijn op deze locatie niet van toepassing.

De locatie van de Holtkampschool ligt in de nabijheid van 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 wat betreft het groen gebied met name de bestaande situatie conserveert zal in het kader van dit plan geen nader onderzoek worden uitgevoerd.

Bestemmingsplan "Holtkampschool",

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

1. Inleiding

In de Goesepolder wordt de bestaande Holtkampschool gesloopt en vervangen door zestien nieuw te bouwen woningen. De Holtkampschool is gelegen in de wijk Goesepolder aan de Joseph Lunslaan, Marshallstraat en de Stikkerstraat.

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.

2. Watersysteembeschrijving huidige situatie :

2.1 Algemeen

De inbreidings locatie is gelegen aan de Joseph Lunslaan. 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.

2.2. Bodem

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

2.3 Grondwatersysteem

Het laagste maaiveld van het plangebied ligt op een niveau van ca. NAP - 0,40 m. Er is geen grondwateroverlast bekend binnen dit bestemmingsplan. Het grondwaterpeil bedraagt ongeveer NAP -1,45 m.

2.4 Waterhuishouding oppervlaktewatersysteem

In het plangebied ligt het waterpeil van de vijverpartij op -0,90 m NAP. De hoofdafvoer door de wijk wordt gevormd door een schoonwaterriool die de diverse waterpartijen in de wijk met elkaar verbinden en uiteindelijk afvoert richting de Oude Zeedijk.

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

2.5 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.

2.6 Hoogteligging

Het huidige plangebied heeft een maaiveldhoogte die varieert van NAP -0,40 m tot + 0,10 m.

3 Watersysteembeschrijving toekomstige situatie

3.1 Ontwatering/grondwateroverlast

De gewenste grondwaterstand onder de woningen 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 -0,40 m en NAP +0,10 m en een grondwaterpeil van NAP -1,45 m ligt de ontwatering tussen de

1,05 m en 1,55 m. De gemiddelde ontgravingsdiepte voor het realiseren van een fundering bedraagt gemiddeld 0,90 m. Met betrekking tot de ontwateringsdiepte is het aan te bevelen specifieke maatregelen rondom de woningen te nemen door aanleg van o.a. IT riool of drainage.

3.2 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 twee gebouwen worden gesloopt en daarnaast worden de parkeervakken achter de te slopen school opgebroken. De parkeervakken voor de woningen zullen in de Joseph Lunsiaan en Marshallstraat 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 gedeeltelijk gedempt wordt op de locatie aan de Marshallstraat om de nieuwbouw te realiseren.

De sloot onder door het gebouw wordt gedempt, de berging die hierbij verloren gaat wordt gecompenseerd door de nieuw te graven sloot.

Het is niet toegestaan om riolering/duikers onder gebouwen aan te brengen. De gemeente zal dan ook niet toestaan dat er een verbindingsduiker onder de aangegeven woningen wordt aangelegd. Dergelijke riolen zijn niet te onderhouden en in geval van calamiteiten moet er ingegrepen kunnen worden. De gemeente eist een nieuwe verbindingsloot achterlangs de woningen welke in verbinding komt te staan met de vijverpartij aan de Stikkerstraat.

Voor het dempen en graven van de waterpartij is een ontheffing van het waterschap nodig.

3.3 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 - 1,25m. Die peilstijging is bepalend voor de gewenste minimale drooglegging. Aangezien de laagste maaiveldhoogte in het plangebied (ca NAP -0,40m) bedraagt, wordt voldaan aan de minimale drooglegging. Rekening houdend met een veiligheidsmarge van 20 cm bovenop de T100-peilstijging, zou het bouwpeil minimaal NAP -1,05 m moeten bedragen.

3.5 Riolering

Het hemelwater afkomstig van de daken van de woningen aan de Joseph Lunsiaan direct aansluiten op het nieuw aan te leggen HWA riool, dit HWA riool aansluiten op de nieuw te graven sloot. De woningen aan de Marshallstraat via een aan te leggen HWA riool in de weg laten lozen op de vijverpartij. Let op : te plaatsen schrobputjes aan de achterzijde van de woningen direct op het vuilwater riool aansluiten. Het vuilwater van de woningen aan de Joseph Lunsiaan en Marshallstraat kan op het dwa riool worden aangesloten. In de nieuw aan te leggen wegen zal het riool uitgebreid moeten worden. Uitleggers vanuit de woningen voorzien van ontstoppingsstukken op de erf grens.

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.

Het is de bedoeling dat de daken van de nieuw te bouwen woningen in EPDM worden uitgevoerd.

Hergebruik van hemelwater in het plan is aan te bevelen, een 4-6 m3 grijswaterput toepassen.

3.6 Inrichting oppervlaktewater en onderhoud

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

3. Waterdiepte in de waterpartijen een minimumdiepte van ca. 0,70 – 0,90 m aanhouden ter voorkoming van rietgroei;
4. Taluds waterpartijen niet steiler dan 1:2 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.

5. Oevervoorzieningen/betuiningen zoveel mogelijk ecologisch ingericht daarbij matten of vegetatierollen toepassen. De oever van de vijver voorzien van Enkamat.
6. 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 5,0m vereist. Bij een bovenbreedte kleiner dan 9,0 m en een eenzijdige duurzame oeverbescherming is aan die zijde geen onderhoudsstrook nodig en de grond kan worden uitgegeven tot aan de oeverbescherming. De overzijde dient dan wel een openbaar toegankelijk te zijn. Bij een bovenbreedte groter dan 15m is een 7m brede onderhoudsstrook vereist.

Het onderhoud van de vijver en de nieuw te graven verbindingssloot 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.

2. Watersysteembeschrijving huidige situatie

2.1 Algemeen

De inbreidings locatie is gelegen aan de Joseph Lunsiaan. 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.

2.2. Bodem

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

2.3 Grondwatersysteem

Het laagste maaiveld van het plangebied ligt op een niveau van ca. NAP - 0,40 m. Er is geen grondwateroverlast bekend binnen dit bestemmingsplan. Het grondwaterpeil bedraagt ongeveer NAP -1,45 m.

2.4 Waterhuishouding oppervlaktewatersysteem

In het plangebied ligt het waterpeil van de vijverpartij op -0,90 m NAP. De hoofdafvoer door de wijk wordt gevormd door een schoonwaterriool die de diverse waterpartijen in de wijk met elkaar verbinden en uiteindelijk afvoert richting de Oude Zeedijk.

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

2.5 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.

2.6 Hoogteligging

Het huidige plangebied heeft een maaiveldhoogte die varieert van NAP -0,40 m tot + 0,10 m.

3. Watersysteembeschrijving toekomstige situatie

3.1 Ontwatering/grondwateroverlast

De gewenste grondwaterstand onder de woningen 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 -0,40 m en NAP +0,10 m en een grondwaterpeil van NAP -1,45 m ligt de ontwatering tussen de

1,05 m en 1,55 m. De gemiddelde ontgravingsdiepte voor het realiseren van een fundering bedraagt gemiddeld 0,90 m. Met betrekking tot de ontwateringsdiepte is het aan te bevelen specifieke maatregelen rondom de woningen te nemen door aanleg van o.a. IT riool of drainage.

3.2 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 twee gebouwen worden gesloopt en daarnaast worden de parkeervakken achter de te slopen school opgebroken. De parkeervakken voor de woningen zullen in de Joseph Lunsiaan en Marshallstraat 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 gedeeltelijk gedempt wordt op de locatie aan de Marshallstraat om de nieuwbouw te realiseren.

De sloot onder door het gebouw wordt gedempt, de berging die hierbij verloren gaat wordt gecompenseerd door de nieuw te graven sloot.

Het is niet toegestaan om riolering/duikers onder gebouwen aan te brengen. De gemeente zal dan ook niet toestaan dat er een verbindingsduiker onder de aangegeven woningen wordt aangelegd. Dergelijke riolen zijn niet te onderhouden en in geval van calamiteiten moet er ingegrepen kunnen worden. De gemeente eist een nieuwe verbindingssloot achterlangs de woningen welke in verbinding komt te staan met de vijverpartij aan de Stikkerstraat.

Voor het dempen en graven van de waterpartij is een ontheffing van het waterschap nodig.

3.3 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 - 1,25m Die peilstijging is bepalend voor de gewenste minimale drooglegging. Aangezien de laagste maaiveldhoogte in het plangebied (ca NAP -0,40m) bedraagt, wordt voldaan aan de minimale drooglegging. Rekening houdend met een veiligheidsmarge van 20 cm bovenop de T100-peilstijging, zou het bouwpeil minimaal NAP -1,05 m moeten bedragen.

3.5 Riolering

Het hemelwater afkomstig van de daken van de woningen aan de Joseph Lunsiaan direct aansluiten op het nieuw aan te leggen HWA riool, dit HWA riool aansluiten op de nieuw te graven sloot. De woningen aan de Marshallstraat via een aan te leggen HWA riool in de weg laten lozen op de vijverpartij. Let op : te plaatsen schrobputjes aan de achterzijde van de woningen direct op het vuilwater riool aansluiten. Het vuilwater van de woningen aan de Joseph Lunsiaan en Marshallstraat kan op het dwa riool worden aangesloten. In de nieuw

aan te leggen wegen zal het riool uitgebreid moeten worden. Uitleggers vanuit de woningen voorzien van ontstoppingsstukken op de erfgrans.

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. Het is de bedoeling dat de daken van de nieuw te bouwen woningen in EPDM worden uitgevoerd.

Hergebruik van hemelwater in het plan is aan te bevelen, een 4-6 m³ grijswaterput toepassen.

3.6 Inrichting oppervlaktewater en onderhoud

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

- Waterdiepte in de waterpartijen een minimumdiepte van ca. 0,70 – 0,90 m aanhouden ter voorkoming van rietgroei;
- Taluds waterpartijen niet steiler dan 1:2 aanleggen, oever en waterbeplanting van 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 vijver 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 5,0m vereist. Bij een bovenbreedte kleiner dan 9,0 m en een eenzijdige duurzame oeverbescherming is aan die zijde geen onderhoudsstrook nodig en de grond kan worden uitgegeven tot aan de oeverbescherming. De overzijde dient dan wel een openbaar toegankelijk te zijn. Bij een bovenbreedte groter dan 15m is een 7m brede onderhoudsstrook vereist.

Het onderhoud van de vijver en de nieuw te graven verbindingssloot 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.

Bestemmingsplan "Holtkampschool",

Hoofdstuk 6 Planbeschrijving

6.1 Het ontwerp

Met het ontwerp wordt het woningaanbod in de Goese Polder verder te gedifferentieerd, de kwaliteit van de groene openbare ruimte verbeterd en de leefbaarheid in de buurt verbeterd door het verhogen van de sociale controle in de directe omgeving van de locatie. Het ontwerp bestaat uit twee bouwvolumes welke ten noorden en ten zuiden van het bosplantsoen zijn gesitueerd.



Figuur 4 Ontwerp

6.2 Bebouwing

De twee bouwvolumes bestaan elk uit acht patiowoningen met een volledig woonprogramma op de begane grond en zijn zowel georiënteerd op de Joseph Lunsiaan en de Marshallstraat als op de groene parkachtige ruimte. Het bouwvolume van de woningen aan de Joseph Lunsiaan (type 5.40) wordt gevormd door een hoofdmassa van één bouwlaag met een opbouw van circa 8m² in het midden van de woning. De woningen aan de Marshallstraat (type 6.00) bestaan uit één bouwlaag. Aan de parkzijde grenzen de woningen direct aan het groen met een visuele relatie met het park. De toegankelijkheid van de woningen wordt uitsluitend geregeld vanaf de straat.



Figuur 5 patiowoningen Type 5.40



Figuur 5 patiowoningen Type 6.00

6.3 Parkeren

Ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen is een norm van twee parkeerplaatsen per woning gesteld. In het ontwerp is per woning een carportparkeerplaats op eigen erf voorzien. De overige zestien parkeerplaatsen worden gerealiseerd aansluitend aan de parkeerplaats aan de Joseph Lunsiaan naast het nieuw te bouwen noordelijke bouwblok.

Bestemmingsplan "Holtkampschool",

Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten

7.1 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 "Locatie Holtkampschool" kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd 'ontwikkelingsplan' en vormt de juridische regeling voor herontwikkeling van een schoollocatie en naastgelegen groengebied binnen de stad Goes. Het plan kent verschillende bestemmingen, te weten "Groen", "Verkeer" en "Wonen".

De regels zijn opgebouwd uit Inleidende regels(hoofdstuk 1), Bestemmingsregels(hoofdstuk 2), Algemene regels(hoofdstuk 3) en Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4). In de volgende paragraaf worden de regels toegelicht. De plankaart van bestemmingsplan "Locatie Holtkampschool" bestaat uit één kaartblad.

7.2 Toelichting op de regels

7.2.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

7.2.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

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 15 m² bedragen. Hierdoor wordt het mogelijk om bijvoorbeeld een gebouw van maximaal 15 m² toe te staan ten behoeve van speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Artikel 4 Verkeer

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 5 Wonen

De woonblokken zijn bestemd als "Wonen" met de aanduiding "patiowoningen". Binnen deze bestemming zijn patiowoningen 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.

7.2.3 Algemene regels

Artikel 6 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.

Artikel 7 Algemene bouwregels

Afwijkingen van in het plan voorgeschreven afstanden en maten zijn toelaatbaar voor zover het bestaande situaties betreft ten tijde van de visie legging van het ontwerp van het bestemmingsplan. Het betreft situaties waarin de bestaande bouwwerken positief worden bestemd, maar waarin niet voldaan wordt aan de nieuwe bebouwingsvoorschriften. In het geval van heroprichting van gebouwen mogen de bestaande afstanden uitsluitend gehandhaafd worden in geval van (her)oprichting op dezelfde plaats. Indien dit niet het geval is, dient voldaan te worden aan de in het plan opgenomen bebouwingsvoorschriften.

Artikel 8 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 Algemene procedureregels

In artikel 9 staan de procedureregels die bij ontheffing en wijziging in acht genomen moeten worden.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 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 11 Slotregel

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

Bestemmingsplan "Holtkampschool",

Hoofdstuk 8 Handhaving

Inleiding

De gemeenteraad heeft tot taak bestemmingsplannen vast te stellen voor het grondgebied van de gemeente. In elk bestemmingsplan wordt het door de gemeente gewenste ruimtelijke beleid voor een bepaald gebied vertaald. Een nieuw bestemmingsplan legt de bestaande ruimtelijke kaders vast en bepaalt de grenzen waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. Het biedt de gemeente een actueel beleidsmatig en juridisch toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven in een specifiek gebied.

Om de kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde leefomgeving te behouden en te verbeteren, is het noodzakelijk dat na het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan ook zorg gedragen wordt voor de handhaving daarvan. Het uitblijven van handhavend optreden tegen de overtreding van regels die in een bestemmingsplan worden gesteld aan de bebouwing en inrichting van gronden, leidt tot rechtsongelijkheid en vermindert het vertrouwen van de burger in het gemeentebestuur.

Handhaving bestemmingsplannen

Onder handhaving wordt verstaan het nemen van maatregelen om de naleving van wettelijke voorschriften te bevorderen. Handhaving betreft dus niet alleen het daadwerkelijk repressief optreden tegen overtreders met behulp van sanctiemiddelen. Daaraan voorafgaand is het gewenst dat er heldere en hanteerbare regels zijn, het verschaffen van inzicht in die regels - zodat een ieder het vanzelfsprekend acht zich aan de gestelde norm te houden - en het houden van toezicht op de naleving ervan. Een eerste vereiste voor een goede handhaving is derhalve een bestemmingsplan met handhaafbare regels. Dat wil zeggen regels die zodanig zijn opgesteld dat deze in de toetsingspraktijk goed hanteerbaar zijn.

Voorlichting en preventief optreden vormen de basis voor een effectief handhavingsbeleid. Een goede informatievoorziening draagt bij aan een verbetering van de naleving van bestemmingsplannen. Hoewel sanctionering in de meest optimale situatie niet nodig zou moeten zijn, zullen zich in de praktijk altijd gevallen voordoen waarin achteraf opgetreden moet worden tegen illegale situaties. In veel gevallen besluit het college van burgemeester en wethouders een overtreding gedwongen te laten beëindigen en daartoe zonodig wettelijke dwangmiddelen te gebruiken, zoals het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een last onder dwangsom.

Handhavingsbeleid

De doelstelling van handhaving is het bereiken van goede naleving van wettelijke regels. Handhaving is een beginselplicht, welke door middel van het voeren van een transparant beleid ingezet moet worden als instrument voor de naleving van de regels, om hiermee een leefbare en veilige woonomgeving te garanderen voor de inwoners van de gemeente. Het bureau Toezicht en Handhaving van de afdeling Vergunningen en Handhaving is, namens het college, belast met het toezicht op de naleving van onder meer de ruimtelijke regelgeving. Deze taak wordt zo veel mogelijk consistent en stelselmatig uitgevoerd, zodat aan de beginselen van behoorlijk bestuur zoals rechtszekerheid, rechtsgelijkheid en zorgvuldigheid kan worden voldaan. Daarvoor is het nodig handhavingsbeleid vast te stellen.

Het handhavingsbeleid is, zoals vele andersoortige beleidsvelden, altijd in beweging. Met behulp van monitoring wordt periodiek geëvalueerd en wordt zonodig het beleid bijgesteld. Het Goese handhavingsbeleid kent een planning&control-cyclus van 4 jaar, waarbij jaarlijks een handhavingsuitvoeringsprogramma wordt vastgesteld. In juni van 2008 heeft het gemeentebestuur van Goes het meest recente handhavingsbeleid, de nota integraal handhavingsbeleid 2008-2012, vastgesteld. De beginselen van deze nota zijn nader uitgewerkt in de Uitvoeringsnota handhaving 2008-2012. Het recent vastgestelde handhavingsbeleid is erop gericht om zo veel mogelijk integraal te handhaven.

In het handhavingsbeleid wordt richting gegeven aan de handhavingsprioriteiten. Een bestuursorgaan kan nu eenmaal niet altijd en overal toezichthouden waardoor er prioriteiten worden gesteld. Om de prioriteiten te bepalen is uitgegaan van risico's. Hiervoor is per aandachtsveld een risico-aspect benoemd, waaraan een wegingsfactor is gekoppeld. De volgende tabel laat dit zien:

Risico-aspect	Weging (%)
(Fysieke) Veiligheid	25%
Gezondheid	21%
Kwaliteit (leefomgeving)	18%
Bestuurlijk imago	16%
Financieel economische schade	11%
Natuur	9%

Tabel: wegingsfactoren van risico-aspecten

Naast bovenstaande is een scorelijst ontworpen waarin risico-scores worden toegekend (variërend van 1 – 5) per handhavingstaak (Risico = negatief effect x kans dat zich het effect zal voordoen). Vervolgens zijn vorgenoemde wegingsfactoren hierin doorgerekend waarna een uiteindelijke prioriteitenlijst is vastgesteld. In de Uitvoeringsnota integrale handhaving 2008 – 2012 is per kleurspoor aangegeven hoe de prioritering gestalte krijgt en in het jaarlijkse Handhavingsuitvoeringsprogramma wordt dit planmatig vormgegeven. Het houden van toezicht op illegale bouw en strijdigheid met bestemmingsplannen scoort dusdanig dat de prioriteit gemiddeld tot hoog genoemd kan worden. Wanneer een aspect een lage prioriteit heeft, betekent dit overigens niet dat de regel overtreden mag worden. De beginselplicht tot handhaving is onverkort van kracht. Er zal dus altijd serieus met constatering en klachten worden omgegaan, ook al is de prioriteit van desbetreffende overtreden norm laag.

Opleggen sancties

Wanneer een overtreding niet vrijwillig wordt beëindigd, wordt doorgaans gekozen voor het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een last onder dwangsom om een overtreder te dwingen een illegale situatie te beëindigen. Deze bestuursrechtelijke handhavingsmiddelen hebben een reparatoir karakter en zijn met vele juridische waarborgen omkleed. Omdat een overtreding van het bestemmingsplan in de Wet op de economische delicten is aangemerkt als een economisch delict, is ook strafrechtelijke handhaving een optie. Privaatrechtelijke handhaving is minder geschikt. Tot het gedogen van overtredingen

wordt slechts in uitzonderlijke gevallen overgegaan, bijvoorbeeld wanneer in redelijkheid niet meer voldaan kan worden aan de geldende regels en aanpassing van de regelgeving aan gewijzigde beleidsinzichten nog niet heeft plaatsgevonden.

Bestemmingsplan "Holtkampschool",

Hoofdstuk 9 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.

Bestemmingsplan "Holtkampschool",

Hoofdstuk 10 Maatschappelijke toetsing en vooroverleg

10.1 Maatschappelijke toetsing

De gemeente betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 2 april 2009 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de tervisielegging zijn twee schriftelijke (ontvankelijke) zienswijzen ingediend.

Onderstaand een overzicht met een samenvatting van de ingediende zienswijzen met een bijbehorende reactie.

De heer/mevrouw A.L. Minnaar

Marshallstraat 18
4463 CP GOES

Zienswijze

1. Indiener geeft aan dat bij de aankoop van de woning (2005) door de gemeente is verzekerd dat er op het bestaande park met het noodschoolgebouw geen woningen zouden worden gerealiseerd. Wel zouden er woningen kunnen worden gebouwd aan de Joseph Lunsiaan, wat nu dan ook is gepland.
2. In correspondentie tussen de gemeente en mevr. G.L.A. Knights (ook namens bewoners van de Marshallstraat) van april/mei 2003 over het plaatsen van de noodlokalen, wordt in een bijgevoegde ambtelijke nota het volgende vermeld: "De tijdelijke invulling mag dus geen voorbode zijn voor verdere bebouwing". (een kopie van betreffende bladzijde is bijgevoegd)
3. Ook wordt in deze correspondentie verklaard dat het trapveld zo spoedig mogelijk terug zou komen. Dit is nog niet gebeurd terwijl daar volgens indiener vanuit de buurt best vraag naar is.
4. Verder wordt voor het betreffende woonblok een gedeelte van de vijver en de afwateringssloot naar de vijver gedempt. Gevreesd wordt dat door de demping van het gedeelte van de vijver en het verleggen en dus verlengen van de afwateringssloot de wateroverlast bij zware(zomerse onweers-) buien zal toenemen. Een HWA riool is naar mening van indiener niet in staat om grote hoeveelheden water in zeer korte tijd te kunnen afvoeren, wat de nu bestaande afwateringssloot met tijdelijke bergingsvijver volgens indiener wel kan.
5. Indiener doet twee voorstellen voor een alternatieve inrichting.
 - Bouw de zestien woningen aan de J. Lunsiaan; een groep op de ingetekende locatie en de andere groep haaks hierop aan een verlengde J.Lunsiaan die vanaf de Pieter Lieftincklaan komt. De hoofd groenstructuur Goese Polder blijft dan ook beter intact.
 - Verplaats het blok van de Marshallstraat richting De Spinne zodat gebouwd wordt op de locatie van de noodschool.

Hierdoor zal de afwateringssloot met vijver en het bestaande groen kunnen blijven bestaan en wordt er bijna geen afbreuk gedaan aan het woongenot van de bewoners van de Marshallstraat.

Reactie

1. Ruimtelijk beleid is onderhevig aan veranderingen. Veranderende vraag en inzichten zorgen ervoor dat ruimtelijk beleid een ander weg in kan slaan. Niemand kan dan ook een garantie krijgen dat er nooit een ruimtelijke ontwikkeling in zijn of haar omgeving plaats zal kunnen vinden. Wanneer navraag wordt gedaan bij de gemeente kan uitsluitend een beeld worden gegeven van de huidige stand van zaken. Dit betekent echter niet dat er nooit een verandering plaats zal vinden. Bij de ontwikkeling van het

stedenbouwkundig plan is een groot aantal varianten bestudeerd om te komen tot een plan dat zowel tot een minimale overlast en invloed op de omgeving leidt als zorgt voor een optimale nieuwe woonomgeving en groenstructuur. Bij dit plan heeft een belangenafweging plaats gevonden waarbij is besloten om de stedenbouwkundige opzet van het plan aan te passen. Voor de onderbouwing van deze aanpassing wordt verwezen naar latere beantwoordingen.

2. In de zienswijze wordt verwezen naar een ambtelijke nota. Deze ambtelijke nota is opgesteld vanuit het oogpunt van het groenbeleid. Dit is echter sectoraal beleid waarbij gekeken is naar het wensbeeld voor de ontwikkeling van de groenstructuur. Naast dit sectoraal beleid vanuit "het groen", is er ook vanuit andere disciplines beleid waarmee rekening gehouden dient te worden. Zo is er in de Goese Polder bijvoorbeeld vraag naar de in dit project geplande patiowoningen, zogenaamde nultredewoningen. De bouw van deze woningen levert daarmee een bijdrage aan de invulling van de opgave voor geschikte woningen, te weten woningen bestemd voor ouderen of mensen met een beperking. 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.
3. Door voortschrijdend inzicht zijn de plannen gewijzigd en is het trapveldje (voorlopig) niet meer op deze locatie gepland. Momenteel wordt er gewerkt aan het speelvoorzieningenbeleid, hierin zal worden gekeken naar het aantal kinderen wat in een blok woont en of daar wel of geen speelvoorziening aanwezig dient te zijn. Ook de Goese Polder zal hierin worden meegenomen.
4. Door onderhavige ontwikkeling zal geen extra wateroverlast optreden. De nieuw te graven sloot heeft voldoende afvoercapaciteit en de totale berging blijft gelijk; wat wordt gedempt wordt rondom het gebouw nieuw gegraven. Het bestaande HWA riool heeft voldoende capaciteit om het water af te voeren, er wordt niet meer verhard oppervlak aangesloten op de sloot dan nu het geval is. Wateroverlast zal om die reden niet optreden.
5. Bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan is een groot aantal varianten bestudeerd om te komen tot plan dat zowel tot een minimale overlast en invloed op de omgeving leidt als zorgt voor een optimale nieuwe woonomgeving en groenstructuur. Hierbij zijn ook de door de indiener voorgestelde varianten bestudeerd, maar als minder wenselijk beschouwd. Uitgangspunt was om niet meer gebied te bebouwen met woningen dan volgens het bestemmingsplan toegestaan was voor de voormalige school. Een ander uitgangspunt is het beperken van de overlast voor de bestaande bewoners. Wanneer volgens het eerste voorstel van indiener een bouwblok zou worden geplaatst in het verlengde van de J. Lunsiaan komende vanaf de Pieter Liefstincklaan dan zouden deze nieuwe woningen of een nieuwe ontsluitingsweg direct grenzen aan de achtertuinen van de woningen Marshallstraat 18 t/m 26 en Marshallstraat 36 t/m 66. Dit zou betekenen dat 21 bestaande woningen geconfronteerd zouden worden met nieuwe woningen of een weg direct tegen hun nu nog vrijliggende achtertuinen, terwijl op basis van het bestemmingsplan slechts één bestaande woning geconfronteerd wordt met nieuwbouw tegen de zijtuin. In zowel het voorstel van de indiener als op basis van het bestemmingsplan zal, met behoud van het aantal van zestien nieuwbouwwoningen, de woning van de indiener (Marshallstraat 18) met één zijde grenzen aan de nieuwbouw. Het beperken van de overlast voor de omwonenden is het voornaamste argument geweest om te kiezen voor een bouwblok in het verlengde van de bestaande woningen Marshallstraat 18-34. Als tweede optie stelt de indiener voor het blok aan de Marshallstraat richting de Spinne te verschuiven, zodat gebouwd wordt op de locatie van de noodschool. Ook deze optie is bestudeerd, maar als minder wenselijk beschouwd. In het bestemmingsplan blijft het groengebied zoveel mogelijk in stand en samenhangend door aansluitend op de bestaande woningen te bouwen. Door het realiseren van een losstaand bouwblok op de locatie van de noodschool wordt het groengebied veel meer opgeknipt in kleinere delen. Daarnaast zal de ruimtelijke en

visuele invloed van een dergelijk losstaand bouwblok veel groter zijn dan een bouwblok dat aansluit op bestaande bebouwing. Voor de ontsluiting van een dergelijke los blok in het groen zal een extra lange weg en extra hoeveelheid verharding nodig zijn om deze te kunnen bereiken vanaf de Spinne of de Marshallstraat. Door deze extra hoeveelheid verharding zou het totale oppervlakte groen minder worden dan op basis van het nieuwe bestemmingsplan. Het plaatsen van een losstaand bouwblok is dus zowel vanuit stedenbouwkundig oogpunt als vanuit groen minder wenselijk.

Mevrouw Vermaas

Marshallstraat 20
4463 CP GOES

Zienswijze

1. Indiener geeft aan dat zij bang zijn dat met de nieuwbouw de kinderen hun vrijheid kwijt raken en niet meer veilig op straat kunnen lopen, doordat er meer auto's door de straat rijden en in de straat parkeren.
2. Door het realiseren van de huizen zal weer veel groen verloren gaan, er zijn er al zoveel gerooid in 2003. Daarnaast vreest indiener minder licht doordat de nieuwe woningen kort op het reeds bestaande huizenblok worden geplaatst.
3. Indiener ervaart wateroverlast, zo staan de schuren geregeld onder water bij flinke regenbuien. Gevreesd wordt dat deze wateroverlast door de nieuwbouw alleen maar toe zal nemen.
4. Indiener geeft aan te vrezen dat, na de geplande nieuwbouw, er een waardedaling van het onroerend goed plaats zal vinden.

Reactie

1. De verwachting is dat de stijging van het aantal verkeersbewegingen minimaal zal zijn. Bij acht patiowoningen gaat het naar verwachting om maximaal 40 motorvoertuigen per etmaal. Daarnaast zal de huidige inrichting (woonerf) van deze straten (Marshallstraat, J. Lunslaan) automobilisten niet verleiden tot onveilig/onaangepast gedrag. Wij verwachten dan ook niet dat door onderhavige ontwikkeling gevaarlijke situaties zullen ontstaan. In het kader van het parkeren worden extra parkeervlakken aangelegd.
2. Het beleid op het gebied van groen is sectoraal beleid en is opgesteld om te komen tot een wensbeeld voor de ontwikkelingen van groenstructuren binnen de gemeente Goes. Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen ligt de wettelijke verplichting om een onderzoek uit te voeren naar de natuurwaarden in betreffend gebied. In dit plan is op basis van een quickscan beoordeeld of de flora en/of fauna in het gebied door onderhavige ontwikkeling zouden worden geschaad. Uit deze quickscan is naar voren gekomen dat de verwachting is dat dit niet het geval zal zijn. In voorliggende plan zal wat betreft het groengebied met name de bestaande situatie worden geconserveerd en zal het resterende groengebied worden opgewaardeerd. De verwachting is dan ook dat het groengebied er qua kwaliteit op vooruit zal gaan. Daarnaast is de verwachting dat de schaduwwerking mee zal vallen, in het verlengde van de Marshallstraat zullen patiowoningen van één bouwlaag met lage kap over een klein deel van de bouwlaag worden gerealiseerd (zie hiervoor ook hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan). De maximale bouwhoogte zal zes meter bedragen wat maar op een klein deel van het pand van toepassing zijn. Het overgrote deel van de panden aan de Marshalllaan zal een maximale hoogte van vier meter hebben.
3. Door onderhavige ontwikkeling zal geen extra wateroverlast optreden. De nieuw te graven sloot heeft voldoende afvoercapaciteit en de totale berging blijft gelijk; wat wordt gedempt wordt rondom het gebouw nieuw gegraven. Het bestaande HWA riool heeft voldoende capaciteit om het water af te voeren er wordt niet meer verhard oppervlak

aangesloten op de sloot dan nu het geval is. Wateroverlast zal om die reden niet optreden.

4. Wanneer omwonenden vrezen dat door onderhavige ontwikkeling een waardedaling van het huis zal optreden is er de mogelijkheid voor het indienen van verzoek tot een tegemoetkoming in schade. 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 kan bij het college van burgemeester en wethouders een schadeclaim worden ingediend. De schadeclaim dient volgens de wet te worden gemotiveerd en een onderbouwing van de hoogte van het gevraagde bedrag te omvatten. De schadeclaim kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

10.2 Overleg

In het kader van het vooroverleg is het reguliere ambtelijke RO-overleg tussen de gemeente Goes en de provincie Zeeland benut. In dit overleg is gezamenlijk, na een quick scan, vastgesteld dat geen regulier vooroverleg noodzakelijk is aangezien de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand bebouwd gebied en er geen provinciale en nationale belangen in het geding zijn. Ambtelijk is vooroverleg gevoerd met het waterschap het resultaat hiervan is verwerkt in de waterparagraaf.

Bijlagen

