

Toelichting behorende bij het
bestemmingsplan "Oost II" te
Goes in de gemeente Goes

1 INLEIDING

De taakstelling van de ruimtelijke ordening heeft een ander karakter gekregen. Was voorheen de ruimtelijke ordening met name gericht op de uitbreiding van woon- en werkgebieden, momenteel vraagt het beheer van de fysieke leefomgeving steeds meer aandacht. Om op deze ontwikkeling in te spelen is voor het plangebied Oost II een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan dient tevens te worden ontwikkeld daar de vigerende bestemmingsplannen (sterk) verouderd zijn en niet meer aansluiten op de huidige visie en toekomstige ontwikkelingen. Niet alleen kan door het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan het aantal artikel 19-procedures worden teruggedrongen, maar ook kan het lokaal planologisch beleid daarbij een bruikbaar instrument worden verschaft om ontwikkelingen in de wijk te kunnen sturen.

Ook voor andere delen van de stad Goes zullen beheersplannen, in de vorm van bestemmingsplannen, worden ontwikkeld en vastgesteld. Daarbij wordt gestreefd naar uniformering ten aanzien van toepassing van de (bebouwings)voorschriften.

In combinatie met het te maken bestemmingsplan Oost I komt het bestemmingsplan Oost II in plaats van de onderstaande vigerende bestemmingsplannen. In dit nieuwe bestemmingsplan zijn tevens gronden begrepen waarvoor geen bestemmingsplan gold.

- 1 Plan in onderdelen (gedeeltelijk), vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 8 juni 1954, goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland d.d. 15 maart, nummer 1399/11, 3e afd.
- 2 Plan in hoofdzaken (gedeeltelijk), vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 8 juni 1954, goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland d.d. 15 maart, nummer 1399/11, 3e afd.

- 3 Plan Oost 1960. vastgesteld door de gemeenteraad d d 21 september 1960. goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland d d 10 oktober 1961, nummer 3117/282. 3e afd R O.
- 4 Oost 1964. vastgesteld door gemeenteraad d d 21 oktober 1964 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland 23 maart 1965. nummer 4769/255
- 5 Plan Valckeslot I 1961, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 16 augustus 1961 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland d d 14 november 1964. nummer 2847/327, 3e afd.
- 6 Heernisseweg/Bergweg 1963. vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 16 december 1964 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland d d 31 maart 1965, nummer 1193/49
7. Valckeslot I Herziening 1970. vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 17 februari 1971 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland d d 31 augustus 1971. nummer 498/329, 4e afd
- 8 Valckeslot II 1968. vastgesteld door de gemeenteraad d d 19 juni 1968 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland d d 22 oktober 1968. nummer 1418/329. 4e afd
9. Voorstad 1967. vastgesteld door de raad der gemeente Goes d d 17 juli 1968 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland d d 21 januari 1969. nummer 1523/373. 4e afd
10. Valckeslot II Wijziging 1969. vastgesteld door de gemeenteraad d d 30 juni 1969, goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland d d 19 augustus 1969. nummer 1248/261, 4e afd
- 11 Valckeslot II Wijziging 1971. vastgesteld door de gemeenteraad d d 10 juni 1971. en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland d d 17 augustus 1971. nummer 1070/258. 4e afd.
12. Pauwenhof, vastgesteld door de gemeenteraad 11 mei 1989. en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland d.d 29 augustus 1989. nummer 699/129, 4e afd

Een nieuw bestemmingsplan voor de plangebieden Oost I en II dat wordt begrensd door de wegen Ringhaan Oost. Oranjeweg. Patijnweg, Voorstad.

Oostsingel en Oude Singel. is noodzakelijk teneinde:

- de plankaart in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie;
- de voorschriften aan te passen aan de mogelijkheden die de Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt;
- nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.

2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1. Algemeen

Het plangebied is gelegen tussen de binnenstad van Goes en de kern Kloetinge. Het gebied wordt begrensd door de wegen Granjeweg, 's-Heer Elsdorpweg, Beatrixlaan, Oostsingel. Voorstad en de spoorlijn Roosendaal-Vlissingen. Het gebied is in de jaren '30 tot en met de eindjaren '50 tot ontwikkeling gekomen en heeft hoofdzakelijk een woonfunctie. In het plangebied zijn, met name aan de Bergweg, diverse maatschappelijke voorzieningen gelegen. Verspreid over het plangebied komen detailhandelsbedrijven, enige bedrijvigheid en kantoren van beperkte omvang voor. Aan de Voorstad en Vogelzangsweg treedt enige concentratie van deze functies op. Wat groenvoorzieningen betreft zijn de bewoners van het plangebied aangewezen op bermstroken en buurtgroen.

2.2 Woondoeleinden

In het plangebied komen hoofdzakelijk eengezinswoningen voor. Naast enkele vrijstaande en dubbele woningen komen in het gebied met name veel woningen in aaneengesloten vorm voor. De bouwvorm van de woning, bestaande uit twee bouwlagen met een kap, komt het meeste voor. De bebouwingsstructuur bestaat hoofdzakelijk uit open, half gesloten en gesloten strokenbouw. De woningen zijn daarbij oost-west georiënteerd. Doordat tussen de strokenbebouwing weinig ruimte voor wegen, trottoir en tuin is vrijgemaakt, heeft het woongedeelte van deze wijk een besloten karakter. Langs de Fransen v.d. Puttestraat, de Voorstad, Van Dusseldorpstraat en De Graafstraat komen gestapelde woningen voor. De bouwvorm van deze huizen varieert van twee tot vier bouwlagen. In het plangebied is, met name in de omgeving van De Graafstraat, een groot aantal woningen aan renovatie toe. Woningen, gelegen aan de M.D. de Grootstraat, zijn grotendeels reeds gerenoveerd.

Verspreid in het westelijk deel van het plangebied is woonbebouwing gelegen welke eind jaren twintig en beginjaren dertig is gerealiseerd. Het karakter en de stedenbouwkundige opzet van deze bebouwing is typerend voor de toen heersende opvatting over de verschijningsvorm van de bebouwing en de omgeving en inrichting van de ruimte. Dit karakter uit zich o.a. in de verschijningsvorm, woningen met een verscheidenheid aan kapvormen, bijzondere hoekoplossingen en veelal halfvrijstaande woonvormen die tezamen aaneengesloten lijken doordat de afstand tussen de bebouwing klein is.

2.3 Maatschappelijke doeleinden

In het plangebied komen een groot aantal gebouwen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden voor. Dit zijn met name gebouwen waarin onderwijsvoorzieningen zijn gevestigd. Tot in de zestiger jaren was de onderwijsfunctie overwegend in de binnenstad van Goes geconcentreerd. Door schaalvergroting zijn deze onderwijsinstellingen uit het centrum verdwenen. De Bergweg ging als nieuwe vestigingslocatie voor deze instellingen fungeren.

Hedendaags zijn aldaar gevestigd: Groot Stelle (LEO Scholengemeenschap), Prinses Irene School (basisschool), Dag en Avondschool Zeeland, Buys Ballot College en Goese Lyceum (voortgezet onderwijs). De bebouwing van deze voorzieningen heeft een groot-schalig karakter. De bouwvorm varieert van (houten) laagbouw tot maximaal vier bouwlagen. Naast deze onderwijsvoorzieningen, die een regionale functie vervullen, zijn in het plangebied, wat betreft maatschappelijke voorzieningen, gelegen: kerken, het bejaardentehuis "Rehoboth", een kinderdagverblijf, het wijkgebouw "De Brak" en het in aanbouw zijnde gebouw ten behoeve van medische voorzieningen dat gesitueerd wordt op de hoek van de Voorstad en PatiJnweg. Verder komen in het plangebied diverse kleinschalige kantoorvestigingen voor. De bouwvorm van deze maatschappelijke voorzieningen, geen onderwijsinstelling zijnde, is kleinschalig. Alleen het gebouw ten behoeve van medische voorzieningen en het bejaardentehuis "Rehoboth" hebben een grootschalig karakter.

2.4 Bedrijvigheid

In het plangebied komen twee bedrijven voor. Aan de Voorstad en Zonnebloemstraat zijn respectievelijk een drukkerij van enige omvang en een slagersbedrijf gevestigd.

2 5 Detailhandelsvoorzieningen

De detailhandelsbedrijven, die hoofdzakelijk een buurtfunctie vervullen, komen verspreid over het plangebied voor. Een slager, drogisterij en bakker zijn aan de Kamperfoeliestraat gevestigd. Aan en in de omgeving van de Voorstad en de Vogelzangsweg zijn enige kleinschalige detailhandelsbedrijven gevestigd die passen in het karakter van het overgangsgebied tussen de binnenstad en de woongebieden.

2 6 Verkeer

De hoofdwegenstructuur in het plangebied bestaat uit de Zonnebloemstraat, de Bergweg en de Vogelzangsweg. De functie die de Bergweg momenteel in het plangebied, als plaatselijke ontsluitingsweg, vervult, staat niet in verhouding met het huidige profiel van deze weg. Bij aanleg is uitgegaan van het feit dat deze weg zou worden opgenomen in de hoofdwegenstructuur van Goes. Toentertijd is dan ook gekozen voor een zeer breed profiel. De Bergweg is deze functie echter niet gaan vervullen. Daar een spoorwegovergang achterwege is gebleven, is de Bergweg in zuidelijke richting eigenlijk een doodlopende weg.

De hoofdontsluiting van het plangebied geschiedt vanaf de Oranjeweg en de E.P. van de Spiegelstraat. De Vogelzangsweg, 's-Heer Elsdorpweg, Beatrixlaan en de Zonnebloemstraat sluiten op deze ontsluitingswegen aan.

Ter voorkoming van sluipverkeer naar en van de binnenstad is in het plangebied op een groot aantal wegen alleen éénrichtingsverkeer toegestaan. Dit patroon van éénrichtingsverkeer is zodanig geconstrueerd dat directe noord-zuid en oost-west verbindingen, behoudens de ontsluitingswegen, onmogelijk zijn gemaakt.

3 VORMGEVING VAN HET PLAN

Het plan heeft ten doel de bestemming en het gebruik van gronden en opstallen te regelen, daarbij rekening houdend met de gewenste ontwikkelingen zoals die door het beleid voor de planperiode van 10 jaar worden gezien.

In het plan zijn de mogelijkheden benut die de Wet en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening sinds 1985 bieden. Dit leidt tot een meer programmatistische benadering waardoor beleidsmatig een grotere flexibi-

liteit met meer sturingsmogelijkheden ontstaat. Ten aanzien van de juridische vormgeving is gekozen voor het globale eindplan. Omdat de bestaande situatie ten grondslag ligt aan dit plan is een min of meer gedetailleerde planvorm ontstaan. Dit systeem biedt de gewenste flexibiliteit ten aanzien van maatvoering en invulling binnen de op de kaart aangegeven bestemmingen.

4 BESTEMMINGSCATEGORIËN

4.1. Uit te werken woon-, maatschappelijke en bedrijfsdoeleinden (UW, UM en UB)

Op de percelen, gelegen aan de Voorstad en de Zonnebloemstraat, is de bestemming uit te werken woon-, maatschappelijke en bedrijfsdoeleinden gelegd. Het gemeentelijk beleid is erop gericht het karakter van dit overgangsgebied tussen de binnenstad en de woongebieden te handhaven. Dit karakter uit zich door de van oudsher aanwezige menging van kleinschalige bedrijvigheid, kleine winkels en woningen. Om ongewenste ontwikkelingen in dit gebied tegen te gaan, is aan de oppervlakte ten behoeve van bedrijfsdoeleinden een maximum gesteld. Deze oppervlakte mag maximaal 650 m² bedragen.

In bijlage 1, behorend bij de planvoorschriften, is een Staat van Inrichtingen opgenomen waarin is aangegeven welke bedrijven in dit gebied toegestaan zijn.

Realisering van woondoeleinden op deze percelen brengt veel problemen met zich mee, daar de geluidbelasting op de gevels van de betrokken woningen, als gevolg van het wegverkeer in de Voorstad en de Zonnebloemstraat, tot zeer hoge waarden oploopt.

Op de eerste verdieping langs de Zonnebloemstraat wordt zelfs de hoogst toelaatbare waarde van 65 dB(A) overschreden. Voordat op deze percelen woningen kunnen worden gebouwd, moet allereerst aan een aantal vergaande maatregelen worden voldaan. In de eerste plaats zullen maatregelen moeten worden getroffen om de geluidbelasting tot beneden 66 dB(A) te doen afnemen. De meest voor de hand liggende oplossing om deze geluidbelasting te bereiken, betreft het asfalteren van de Zonnebloemstraat. Vervolgens dient aan gedeputeerde staten van Zeeland een verzoek worden gericht een hogere waarde dan 50 dB(A) vast te stellen voor de geluidbelasting van de gevel van de betrokken woningen. Verder wordt aan de

bebouwingsstructuur, de woningindeling, de gevel en de isolatiewaarde van de gevel eisen gesteld

4.2 Woondoeleinden (W)

De categorie woondoeleinden heeft de volgende subbestemmingen: vrijstaande woningen (Wv), maximaal twee aaneengebouwd (Wt), minimaal twee aaneengesloten (Wa) en stapelwoningen (Ws). Aan gebieden waar eerdergenoemde subbestemmingen door elkaar voorkomen is de subbestemming facultatief (WF) gelegd. Op gronden met de nadere aanwijzing W(z) zijn geen gebouwen toegestaan.

4.3 Maatschappelijke doeleinden (M)

In het plangebied zijn een groot aantal gebouwen en voorzieningen aanwezig dat voor deze bestemming in aanmerking komt. Kerken, (basis)scholen, kantoren, het bejaardentehuis en gebouwen voor sociale, culturele en medische doeleinden zijn als zodanig bestemd. Het betreft een gemengde bestemming van bejaarde-, medische-, onderwijs-, overheids-, religieuze-, sportieve- en welzijnsvoorzieningen en kantoren. Op de percelen waarop nutsgebouwen zijn gevestigd wordt de bestemming Mh gelegd.

Door op de gronden een algemene bestemming van maatschappelijke doeleinden te leggen, wordt de nodige flexibiliteit ingebouwd. In geval van leegstaande of niet meer efficiënt benutte gebouwen is verandering van functie ten behoeve van maatschappelijke doeleinden toegestaan. Op de percelen, gelegen aan de Jasmijnstraat en op de hoek van de Zonnebloemstraat en de Kamperfoeliestraat, wordt tevens de medebestemming woondoeleinden gelegd.

4.4 Detailhandelsvoorzieningen (D)

Het beleid van de gemeente Goes is gericht op concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied (binnenstad Goes). Voorkomen dient te worden dat detailhandelsbedrijven zich buiten de binnenstad gaan vestigen. In de planvoorschriften zijn, wat betreft uitbreiding van detailhandelsbedrijven in het plangebied om die reden beperkingen opgenomen. Uitbreiding van de detailhandelsbedrijven dient gezocht te worden door middel van uitbreiding van bestaande bedrijven. Per bouwperceel mag bij ieder hoofdgebouw waarvan de begane grond niet, danwel niet in hoofdzaak wordt gebruikt als woning, van het niet bebouwde gedeelte van het

bouwperceel ten hoogste 50% worden bebouwd met gebouwen die niet bestemd zijn voor bewoning. Burgemeester & Wethouders zijn in het bovenstaande geval bevoegd vrijstelling te verlenen tot ten hoogste 75%

Op percelen aan de Voorstad en Vogelzangsweg waarop momenteel detailhandelsbedrijven zijn gevestigd, wordt de bestemming detailhandelsvoorzieningen gelegd. De percelen gelegen op de hoek van de Kemperfoelliestraat en de P.C. Quantstraat en de J.D. van Mellestraat worden eveneens tot deze bestemming bestemd. Op deze percelen is tevens de bestemming woondoeleinden gelegd, daar bij functieverlies woondoeleinden kunnen worden gerealiseerd.

4.5. Horecadoeleinden (H)

Op de percelen, gelegen aan de Voorstad en op de hoek van de Vogelzangsweg en de M.D. de Grootstraat, wordt de bestemming horecadoeleinden gelegd. Beide percelen krijgen de subbestemming cafetaria. Tevens is op deze percelen de medebestemming woondoeleinden gelegd, daar bij functieverlies woondoeleinden kunnen worden gerealiseerd.

4.6. Verkeersdoeleinden (V)

De in het plan voorkomende wegen, railverkeer, parkeervoorzieningen, rijwielpaden en voetpaden, alsmede de daarbij behorende bermen, groenstroken en waterpartijen zijn bestemd tot verkeersdoeleinden. Dit systeem houdt in dat noodzakelijke herinrichtingen zonder plan- herzieningen kunnen worden gerealiseerd. In die gevallen zal de bevolking bij de planvorming worden betrokken. Het perceel waarop de spoorlijn Roosendaal-Vlissingen is gelegen, krijgt de subbestemming railverkeer.

4.7. Groenvoorzieningen (G)

In het plangebied zijn op bermstroken en verspreid liggend groen de bestemming groenvoorzieningen gelegd. Deze gronden zijn bestemd voor bos, plantsoen, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, paden en andere tot de bestemming behorende groen- en recreatieve voorzieningen.

5 MILIEU-ASPECTEN

5.1 Wet geluidhinder

Delen van het plangebied zijn gelegen binnen de zône van de Beatrixlaan, 's-Heer Elsdorpweg, Oranjeweg, Patijnweg, Oostsingel en de spoorlijn Roosendaal-Vlissingen. Het plangebied is niet gelegen binnen de zône van een gezoneerd industriegebied. De meeste woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen binnen deze zônes zijn echter bestaand of in aanbouw. Deze woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen vallen derhalve onder het regime van artikel 76, lid 2 van de Wet geluidhinder en van het overeenkomstige artikel 4, lid 2 van het Besluit geluidhinder spoorwegen. Het bestemmingsplan biedt slechts de mogelijkheid tot het bouwen van woningen op enkele percelen gelegen op de hoek van de Zonnebloemstraat en de Voorstad. In verband hiermee is een akoestisch onderzoek verricht. Uit toetsing van de berekende geluidbelasting aan de wettelijke grenswaarden blijkt dat de voorkeurswaarde van 50 dB(A) op de hoek van de Voorstad en langs de Zonnebloemstraat wordt overschreden. De geluidbelasting loopt daar op tot zeer hoge waarden. Op de eerste verdieping langs de Zonnebloemstraat wordt de hoogst toelaatbare waarde van 65 dB(A) zelfs overschreden. Voor het treffen van maatregelen aan de bron komen slechts het verlagen van de verkeersintensiteit en het asfalteren van de Zonnebloemstraat in aanmerking. Grootschalige ingrepen, zoals onderzocht in het kader van het verkeersmilieukaart-onderzoek in Goes, leveren echter niet meer op dan een verlaging van het geluidniveau van circa 1,5 dB(A). Asfalteren doet de geluidbelasting afnemen met ongeveer 4 dB(A). Door deze laatste maatregel daalt de geluidbelasting in alle waarneempunten tot beneden 65 dB(A). Het treffen van maatregelen in het overdrachtsgebied (afstand, bodenfactor, scherm/wal) is niet mogelijk.

Vervolgens dient aan Gedeputeerde Staten van Zeeland een verzoek te worden gericht een hogere waarde dan 50 dB(A) vast te stellen voor de geluidbelasting op de gevels van de betrokken woningen. Hiertoe zal de procedure voorgeschreven in het Besluit grenswaarden binnen zônes langs wegen moeten worden gevolgd en zal aan een aantal voorwaarden moeten worden voldaan. In de eerste plaats zullen maatregelen moeten worden getroffen om de geluidbelasting tot

beneden 66 dB(A) te doen afnemen (asfalteren) Vervolgens zal in een gesloten schil moeten worden gebouwd, wil de bebouwing kunnen dienen als afscherming voor het achterliggende binnengebied (achtergevels van woningen met privé-tuinen) Zoveel mogelijk moet een aangepaste woningindeling worden gehanteerd, zodanig dat de geluidgevoelige ruimten niet of zo min mogelijk aan de geluidbelaste gevels worden gesitueerd. De overblijvende, aan de geluidbelaste gevel gesitueerde geluidgevoelige vertrekken dienen een gevel met een isolatiewaarde van maximaal 33 dB(A) te bezitten. Om deze isolatiewaarde te bereiken dienen zeker extra geluidwerende maatregelen te worden getroffen. Waar dit van toepassing is, wordt tevens aanbevolen een vermindering van het geluidniveau binnenshuis te realiseren door middel van een aangepaste geveldetailering (hoge ballustrades e.d.)

6. UITVOERBAARHEID

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 12 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is de bevolking in de gelegenheid gesteld op het plan in te spreken.

In het kader van de op 20 december 1984 vastgestelde inspraakverordening heeft het voorontwerp met ingang van 27 november 1992 gedurende 14 dagen voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens die periode bestond de mogelijkheid voor een ieder zowel mondeling als schriftelijk te reageren. Tevens is op 7 december 1992 een bijeenkomst gehouden waar gelegenheid werd geboden nader van gedachten te wisselen over het voorontwerpplan.

Van de mogelijkheid te reageren gedurende de termijn van terinzagelegging is geen gebruik gemaakt. Van de geboden gelegenheid tot het bijwonen van de inspraakbijeenkomst is door één persoon gebruik gemaakt. Een aantal mondelinge vragen gaven geen aanleiding het bestemmingsplan bij te stellen. Verwezen wordt naar het bij de toelichting gevoegde verslag van deze bijeenkomst.

7. OVERLEG

7.1. Vooroverleg

Het ontwerp-bestemmingsplan is ingevolge artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 voorgelegd aan de hieronder genoemde instanties. De ontvangen opmerkingen en het gemeentelijk commentaar daarop zijn achtereenvolgens verwoord.

Kamer en Koophandel en Fabrieken Midden- en Noord-Zeeland te Middelburg.

(brief 30 december 1992)

De opmerking betreffende de bedrijfslocaties aan de Voorstad en de Zonnebloemstraat wordt besproken bij de behandeling van de brief van de provinciale subcommissie voor de stads- en dorpsvernieuwing en de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Met de gemaakte opmerking betreffende het aanvullen van de Staat van Inrichtingen met "slagerijen/vleesbewerking" wordt ingestemd.

De gemaakte opmerking betreffende detailhandel wordt voor kennisgeving aangenomen.

N.V. Delta Nutsbedrijven te Middelburg.

(brief 23 november 1992)

Geen op- en/of aanmerkingen.

Gewestelijke raad voor Zeeland van het Landbouwschap te Goes.

(brief 10 november 1992)

Geen op- of aanmerkingen.

Het dagelijks bestuur van het Waterschap Noord- en Zuid-Beveland te Goes.

(brief 25 november 1992)

Geen op- of aanmerkingen.

Directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie in de provincie
Zeeland te Goes

(brief 3 februari 1993)

Commentaar op dit plan is ingebracht in de provinciale subcommissie voor de stads- en dorpsvernieuwing en de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Provinciale subcommissie voor de stads- en dorpsvernieuwing en de
gemeentelijke bestemmingsplannen.

(brief 9 februari 1993)

Plantoelichting

In de plantoelichting is vermeld dat er binnen het plangebied twee bedrijven voorkomen. Het is voor de commissie niet duidelijk of de bedrijven gesaneerd danwel verplaatst gaan worden.

Het betreft hier een drukkerij aan de Voorstad en een slagersbedrijf aan de Zonnebloemstraat. Op de betreffende percelen is een combinatie van uit te werken bestemmingen gelegd, waaronder een bestemming uit te werken bedrijfsdoeleinden. Daaruit moge blijken dat het niet de bedoeling is de bedrijven te saneren of te verplaatsen anders dan op vrijwillige basis. Door deze methode kan een maximale afstemming tussen verschillende belangen plaats vinden.

In het plan is op de percelen aan de Voorstad en de Zonnebloemstraat de bestemming uit te werken woon-, maatschappelijke en bedrijfsdoeleinden gelegd. Het karakter van dit overgangsgebied, dat zich kenmerkt door kleinschalige bedrijvigheid, kleine winkels en woningen, dient te worden gehandhaafd. Eén en ander is juridisch geregeld in artikel 4 van de voorschriften. De opmerking van de commissie dat het naast elkaar bestaan van uit te werken bestemmingen juridisch niet de juiste methodiek is, wordt niet onderschreven. Het advies voor dit gebied een zogenaamd UW-gebied op te nemen, hetgeen niet wezenlijk verschilt van de gekozen methode, of de mogelijkheid de aanwezige functies overeenkomstig bestaand gebruik te bestemmen en een wijzigingsbevoegdheid op te nemen ten behoeve van woningen, bedrijven en maatschappelijke doeleinden worden danook niet opgevolgd.

Conform de gemaakte opmerking is de doeleindenomschrijving van artikel 4 (Uit te werken woon-, maatschappelijke en bedrijfsdoeleinden), lid 1 aangepast. Aan deze doeleindenomschrijving is de bestemming maatschappelijke doeleinden toegevoegd.

Geluidhinder

Het plan biedt de mogelijkheid tot het bouwen van woningen in het gebied Voorstad/Zonnebloemstraat. Akoestisch onderzoek toont aan dat de voorkeurswaarde van 50dB(A) op de hoek van de Voorstad en langs de Zonnebloemstraat wordt overschreden. Langs de Zonnebloemstraat wordt de hoogst toelaatbare waarde van 65 dB(A) zelfs overschreden. Eerst zal deze geluidbelasting teruggebracht dienen te worden beneden deze maximale uiterste waarde. Pas daarna zal de mogelijkheid bestaan voor het college van Gedeputeerde Staten om een ontheffing hogere grenswaarden te verlenen. De enige oplossing om de geluidbelasting tot beneden 65 dB(A) te doen afnemen, is het asfalteren van de Zonnebloemstraat. Hierdoor neemt de geluidbelasting met ongeveer 4 dB(A) af. Voor de onderhavige locatie zullen in ieder geval deze maatregelen worden getroffen.

Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van het gebied Voorstad/Zonnebloemstraat waar een uit te werken bestemming is geprojecteerd, wordt aangetoond wanneer de noodzaak zich voordoet.

Aangezien er geen sprake is van een verplichte verplaatsing van de bedrijven is de noodzaak daartoe niet aanwezig.

Bodenverontreiniging

Daar de looptijd van een bodemonderzoek beperkt is, zal bodemonderzoek worden verricht indien zich in het gebied ontwikkelingen voordoen.

Staat van inrichtingen

De reden om detailhandel in de Staat van Inrichtingen op te nemen is dat het op deze locatie zeker voorspelbaar is dat zich daar kleinschalige bedrijvigheid ontwikkeld die tevens produkten verkoopt die verband houden met de branche van het bedrijf.

Aangezien bedrijven in de food-sector zich indien ze kleinschalig moeten blijven nog nauwelijks staande kunnen houden, is deze sector

sector uitgesloten. Ook om te vermijden dat de druk naar schaalvergroting toch nog leidt tot niet gewenste ontwikkelingen.

Het verzoek van de commissie nader aandacht te besteden aan grafische bedrijven in relatie tot milieuhinder heeft geresulteerd in het toestaan van grafische bedrijven, uitsluitend hoogdrukkerijen (klein) en kopieerinrichtingen.

Voorschriften

- Artikel 9 (verkeersdoeleinden)

Met de gemaakte opmerking dat een en ander in de voorschriften niet sluitend juridisch is geregeld, wordt ingestemd. In de doeleindenomschrijving van artikel 9, lid 1, is de bestemming railverkeer toegevoegd

- Artikel 14 (wijzingsbevoegdheid van B & W)

Van de opmerking betreffende de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid door B & W is nota genomen



OPENBARE BEKENDMAKING

INSPRAAK BESTEMMINGSPLAN "OOST II"

Burgemeester en wethouders van Goes maken, ter uitvoering van het bepaalde in de inspraakverordening, het volgende bekend.

Met ingang van 27 november 1992 ligt het voorontwerp-bestemmingsplan "Oost II" gedurende veertien dagen voor een ieder ter inzage in het stadskantoor bij bureau Voorlichting, Oostsingel 2 te Goes.

Dit bestemmingsplan omvat het gebied gelegen tussen de 's-Heer Elsdorpweg, Oranjeweg, Patijnweg, Voorstad, Oostsingel en Beatrixlaan.

Het plan beoogt in hoofdzaak bestaande situaties vast te leggen en daarnaast mogelijkheden te openen voor een nieuwe ontwikkeling op een lokatie aan de Voorstad.

Tijdens genoemde termijn mag er door een ieder mondeling of schriftelijk gereageerd worden op de beleidsvoornemens die in het plan zijn neergelegd.

Tevens zal in de loop van de termijn van terinzagelegging, te weten op maandagmiddag 7 december 1992 om 17.00 uur een bijeenkomst worden gehouden waar een ieder die dat wenst nader van gedachten kan wisselen over het voorontwerp-plan.

De bijeenkomst wordt gehouden in het stadskantoor, Oostsingel 2 te Goes.

Goes, 25 november 1992.

Burgemeester en wethouders van Goes,
namens hen,
de chef van de afdeling Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

C.M. Versluijs.

RAPPORTAGE INSpraakBIJEENKOMST

Ingevolge de Inspraakverordening is de Goese bevolking de mogelijkheid geboden tot inspraak terzake van het voorontwerp-bestemmingsplan "Oost II". Deze bijeenkomst vond plaats op 7 december 1992 te 17 00 uur op het stadskantoor te Goes. De bevolking is hiertoe uitgenodigd via een publicatie in het Nieuwsblad voor de Bevelanden. Dit blad wordt huis aan huis in Goes verspreid. Met ingang van vrijdag 27 november heeft het voorontwerp-bestemmingsplan "Oost I" voor éénieder ter inzage gelegen in het stadskantoor bij bureau Voorlichting, Oostsingel 2 te Goes.

Tijdens de gehouden inspraakbijeenkomst is de aanwezige in de gelegenheid gesteld hun mening omtrent dit beleidsvoornemen kenbaar te maken. Daarbij was, indien de reacties daartoe aanleiding zouden geven, er uiteraard de ruimte voor wijziging/bijsturing van het plan. Voorts bestond er de mogelijkheid omtrent het plan met de gemeente van gedachten te wisselen. Van de inspraakmogelijkheid is de navolgende rapportering opgesteld.

In totaal werd door één persoon gebruik gemaakt van de geboden mogelijkheid tot inspreken. Namens de gemeente waren aanwezig de heren: Ir. Th. v.d. Leeuw (hoofd Dienst Stadsontwikkeling, voorzitter) en Dhr. J. Zandee (administratief-juridisch medewerker Afdeling Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening). Van het bureau Rothuizen 't Hooft waren aanwezig de heren: Ing. M. de Regt en Ir. P. Leijten.

De voorzitter opent de bijeenkomst, heet allen hartelijk welkom en geeft een uiteenzetting over het doel van deze bijeenkomst. Hij geeft nadere uitleg over de procedure die het voorliggende plan moet volgen en benadrukt dat deze procedure de mogelijkheid geeft te reageren c.q. bezwaar te maken op/tegen dit plan. Vervolgens licht Dhr. de Regt het plan toe. Hij geeft allereerst een korte schets van de historische ontwikkeling van het plangebied. Verder staat hij stil bij de noodzaak van ontwikkeling van dit bestemmingsplan. Daarbij worden de doelstellingen en uitgangspunten van het plan vermeld. Vervolgens wordt aan de hand van de plankaart het bestemmingsplan nader toegelicht.

Hierna wordt de aanwezige in de gelegenheid gesteld vragen te stellen c.q. opmerkingen te maken naar aanleiding van het voorliggende plan "Oost II". Deze persoon stelt enige informatieve vragen en signaleert de verkeersproblematiek in de Leliestraat. Deze problematiek, die volgens de aanwezige het woongerief aantast, komt nader aan de orde in de inspraak-

bijeenkomst waarin het riolerings- en herinrichtingsplan van deze straat worden besproken

Aangezien verder niemand het woord verlangt, sluit de voorzitter de inspraakbijeenkomst en dankt allen voor hun inbreng. De opmerkingen zijn genoteerd.

7-12-1992

P. Leijten



KAMER
VAN KOOPHANDEL
EN FABRIEKEN
VOOR MIDDEN- EN
NOORD-ZEELAND

POSTBUS 6004
4330 LA MIDDELBURG
BURNEIJUSTRAAT 225
4337 ER MIDDELBURG
TELEFOON 01180-73500
TELEFAX 01180-37490
POSTBANK 34070
INFORMATIE HANDELSREGISTER
TELEFOON 01180-73555

Aan het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Goes
Postbus 2118
4460 MC GOES

564/secr/pa/mg

30 december 1992

Geacht College.

Met belangstelling hebben wij kennisgenomen van het bestemmingsplan "Oost II", ons toegezonden in het kader van het zogeheten vooroverleg. Bestudering van het plan geeft ons aanleiding tot het plaatsen van de volgende kanttekeningen.

De bedrijfslokaties van de Voorstad en de Zonnebloemstraat zijn tot uitwerkingsgebied bestemd. Hierdoor bestaat nu nog geen zicht op de definitieve indeling van het gebied en dus ook niet op de wijze waarop de aanwezige bedrijvigheid wordt ingepast. Ook bestaat nog geen duidelijkheid wat de consequenties voor die bedrijven zijn van de andere bestemmingen in het uitwerkingsgebied, te weten maatschappelijke- en woondoeleinden. Wij zijn van mening dat deze bedrijven positief moeten worden bestemd op basis van het feitelijke huidige gebruik. Wellicht is een dubbelbestemming met woonbestemming mogelijk, zodat flexibel op de woonfunctie kan worden ingespeeld indien die mogelijkheid zich aandient (bijv. bij bedrijfsverplaatsing).

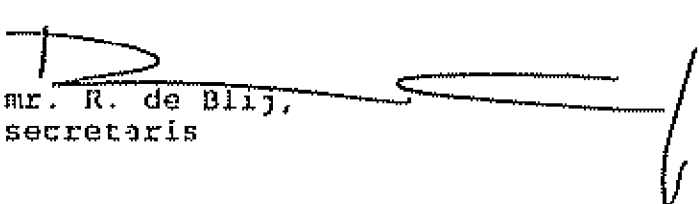
Het bovenstaande laat overigens onverlet de noodzaak de Staat van Bedrijven aan te vullen met "slagerijen/vleesbewerking" aangezien een dergelijk bedrijf in het plangebied geëxploiteerd wordt.

Wat betreft detailhandel kunnen wij akkoord gaan met het uitgangspunt dat nieuwvestiging van bedrijven in beginsel moet worden uitgesloten en uitbreiding van het voorzieningenniveau slechts plaats kan vinden bij bestaande bedrijven.

Voor het overige hebben wij geen op- of aanmerkingen over het plan.

Vertrouwende u voldoende geïnformeerd te hebben.

hoogachtend.


Mr. R. de Blij,
secretaris

c c Rothuizen en 't Hooft te Goes

N.V. DELTA NUTSBEDRIJVEN



Hoofdkantoor:
Peelendaalseingel 10
4335 JA Middelburg
Telefoon: 01180-92111
Telefax: 01180-33818
Correspondentie adres:
Postbus 504B
4300 KA Middelburg

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Goes
Postbus 2118
4460 MC GOES

onze referentie: 555 lge/Wlw/H1
behandeld door: P. de Lange
telefoon: 01180-92645

Middelburg, 23 november 1992

uw brief: -
bijlage(n): -
onderwerp: vooroverleg ontwerp-bestemmingsplan "Oost II" van de gemeente Goes

Geacht College,

Naar aanleiding van het aan ons bedrijf via het architectenbureau
Rethuizen 't Hooft te Goes bij brief van 3 november 1992, in het kader van het
vooroverleg ter beoordeling toegezonden ontwerp-bestemmingsplan "Oost II", van
de gemeente Goes, delen wij u hierbij mee dat het ontwerp ons geen aanleiding
geeft tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

Hoogachtend,
N.V. DELTA NUTSBEDRIJVEN

ing. H. Janssen,
hoofd Algemene Zaken
hoofd Interne Zaken

Het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente
Goes
Postbus 2118
4460 MC GOES

datum 10 november 1992
nummer 669\44
ons kenmerk PP/3H
uw schrijven
onderwerp Bestemmingsplan "Oost II"

Geacht College.

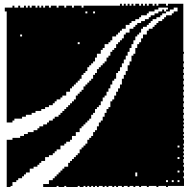
De Gewestelijke Raad van het Landbouwschap voor Zeeland mocht in het kader van artikel 10 BRO. het ontwerp-bestemmingsplan "Oost II" ontvangen.

Het bestemmingsplan geeft de Raad geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

Een afschrift van deze brief hebben wij gestuurd aan uw stede-
bouwkundig bureau.

Hoogachtend,
L A N D B O U W S C H A P
Gewestelijke Raad voor Zeeland

drs. IJ.L. Boon
secretaris



WATERSCHAP NOORD- EN ZUID-BEVELAND

Gemeente Goes

dd.	01.11.1992						no.						
Parasf							Afdelen						
Secushoofd:							voor:						
Kennismaken													
Afdoen													
Bespreken													
Advies													
	S	II	R	II	F	di							

Het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Goes
Postbus 2118
4460 MC GOES

uw brief :
uw kenmerk :
ons kenmerk : 3725/92-3854/92
bijlagen :

onderwerp : ontwerp-bestemmingsplan Oost II

behandeld door : drs J. Minderhoud
doorkiesnummer : 41266

Goes, 25 november 1992

Geacht college

Wij delen u mee dat het ontwerp-bestemmingsplan Oost II geen aanleiding
geeft tot het maken van op- of aanmerkingen.

Een afschrift van deze brief is verzonden aan architectenbureau Rothuizen
en 't Hooft BV

Hoogachtend,

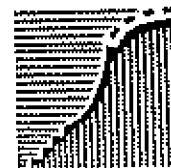
het dagelijks bestuur van het
waterschap Noord- en Zuid-Beveland

mr drs J.A. de Visser,
griffier

Mr P.J. Gruijters
dijkgraaf

S:\db46\BF005T2 BRP

Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Goes
Oostsingel 2
4461 KC GOES



landbouw, natuurbeheer
en visserij

VERZONDEN 04 FEB 1993

van brief naar

aan kenmerk

ont. kenmerk
93964

datum
03-02-93

onderwerp
bestemmingsplan Oost II
art 10 BRO

documentnummer

bijlage

Onder dankzegging voor het mij toegezonden ontwerp-bestemmingsplan Oost II bericht ik u, dat ik mijn commentaar op dat plan heb ingebracht in de provinciale subcommissie voor de stads- en dorpsvernieuwing en de gemeentelijke bestemmingsplannen

Ik wil dan ook volstaan met u naar de reactie van bedoelde subcommissie te verwijzen

DE DIRECTEUR LANDBOUW, NATUUR EN
OPENLICHTRECREATIE IN ZEELAND.

[Handwritten signature of A.W.H. van Weelderen]

IE. A.W.H. van Weelderen

Westsingel 58

Postadres:

Postbus 6

4460 AA Goes

Tel: 01100-37911

Fax: 01100-37350

Telex: 55096



Provinciehuis Abdij 6 Middelburg postbus 153 4330 AD Middelburg
telefoon 01180 - 31011 fax 01180 - 34781

bericht op brief van: 03 11 1992

uw kenmerk: GO 4103

ons kenmerk:

Afdeling: SDV&GB

bijlage(n):

befanteld door: J A Wisse

doorzendsnummer: 01180-31247

onderwerp: ontwerp-bestemmings-
plan "Oost II"

College van B & W van de gemeente
Goes
Postbus 2118
4460 MC GOES

verzonden: 12 FEB, 1993

Middelburg 9 februari 1993

Geacht college.

In het kader van het overleg ex artikel 10 BRO ontving de commissie het ontwerp-bestemmingsplan "Oost II". Dit plan geeft de commissie aanleiding tot de volgende opmerkingen.

De toelichting vermeldt dat er in het plangebied 2 bedrijven voorkomen. Aan de Voorstad een drukkerij en aan de Zonnebloemstraat een slagersbedrijf. Een bestemming bedrijven komt in de legenda niet voor. Niet duidelijk is of eerdergenoemde bedrijven binnen de planperiode gesaneerd dan wel verplaatst gaan worden. In de toelichting dient te worden aangegeven welke keuze u met betrekking tot deze bedrijven maakt. Indien het uw bedoeling is deze bedrijven te saneren of te verplaatsen dient de economische uitvoerbaarheid hiervan te worden aangetoond.

Omgeving Voorstad/Zonnebloemstraat

Dit gebied wordt in de toelichting geschetst als een overgangsgebied waarvan het karakter dient te worden gehandhaafd. Nu is sprake van kleinschalige bedrijvigheid, kleine winkels en woningen. Aan dit gebied is door u een uit te werken bestemming woon-, maatschappelijke en bedrijfsdoeleinden toegekend. Een en ander is juridisch geregeld in artikel 4 van de voorschriften. Onder de letters van lid 1 wordt echter de bestemming maatschappelijke doeleinden niet genoemd. De commissie is van mening dat een naast elkaar bestaan van uit te werken bestemmingen juridisch niet de juiste methodiek is. Om toch de door u gewenste flexibiliteit in functies te behouden adviseert de commissie u voor dit gebied een zogenaamd UW-gebied op te nemen. In dit geval betekent dat een uit te werken gebied met de bestemming woondoeleinden, maatschappelijke doeleinden en bedrijfsdoeleinden. Een andere mogelijkheid kan zijn de aanwezige functies op de plankaart overeenkomstig bestaand gebruik te bestemmen en een wijzigingsbevoegdheid op te nemen ten behoeve van woningen, bedrijven en maatschappelijke doeleinden. Wellicht ten overvloede wijst de commissie er op dat, voor welke methodiek ook gekozen wordt, de bestemmingsplanvoorschriften in ieder geval dienen te worden aangepast.

Een bijkomend probleem is de geluidhinderproblematiek voor toekomstig te bouwen woningen. De uiterste grenswaarde voor woningen waarvoor nog ontheffing kan worden verleend wordt overschreden. Dit betekent dat een ontheffing hogere grenswaarden dan niet kan worden verleend. In de toelichting worden mogelijke maatregelen genoemd die de geluidsbelasting kunnen terugdringen. Het plan bevat echter geen concrete maatregelen en zekerheden die een verlaging van de geluidsbelasting garanderen. Ook geeft de toelichting niet aan waarom op deze locatie woningbouw gelet op de Wet Geluidhinder aanvaardbaar is. Eerst zal de geluidsbelasting teruggebracht dienen te worden beneden de maximale uiterste waarde. Pas daarna zal de mogelijkheid bestaan voor het college van Gedeputeerde Staten om een ontheffing hogere grenswaarden te verlenen. Op dit moment is de uitvoerbaarheid van een bestemming woondoeleinden uiterst onzeker. Bij de door de commissie voorgestelde uitwerkingsbepaling in de voorschriften zal vooraf onderzocht moeten worden en aangegeven dat de uiterste grenswaarde die de Wet Geluidhinder neemt bij het uitwerken van de woonbestemming niet zal worden overschreden. De huidige planopzet voor woningen is onverenigbaar met de randvoorwaarden die de Wet Geluidhinder stelt ten aanzien van de kwaliteit van de leefomgeving. Op dit onderdeel en ook stedenbouwkundig acht de commissie het overleg nog niet als afgerond. De economische uitvoerbaarheid van het bovengenoemde gebied dient nog te worden aangetoond. Een ander aandachtspunt vormt het gegeven dat binnen dit gebied mogelijk sprake is van bodemverontreiniging. De commissie verzoekt u hiernaar aandacht te besteden en de resultaten van het onderzoek te vermelden in de toelichting.

Staat van inrichtingen

Niet duidelijk is waarom in de staat van inrichtingen detailhandel genoemd wordt. Een afzonderlijke bestemming detailhandelsvoorzieningen is immers in de legenda opgenomen. Daarnaast wordt de foodsector uitgezonderd. De commissie is van mening dat de foodsector, zij het kleinschalig, een functie kan vervullen in het gebied Voorstad/Zonnehoevenstraat.

In de staat van inrichtingen wordt een grafisch bedrijf genoemd. In principe zijn met dit soort bedrijven wat milieuhinder betreft geen problemen te verwachten. Dit geldt echter niet voor alle typen grafische bedrijven. Wij verzoeken u hiernaar aandacht te besteden. De richtlijnen volgens de uitgave van de VNG "bedrijven en milieuzonering" kunnen hiertoe een goed uitgangspunt vormen.

Voorschriften

Artikel 9 (verkeersdoeleinden)

In de legenda is de subbestemming railverkeer en de nodere aanwijzing spoorweg opgenomen. Een en ander is echter niet sluitend juridisch geregeld in de voorschriften. Binnen deze subbestemming kunnen nu bijvoorbeeld voetpaden en parkeerterreinen worden gerealiseerd, hetgeen niet de bedoeling zal zijn. De commissie verzoekt u hiereen aandacht aan te besteden.

Artikel 14 (wijzigingsbevoegdheid van B & W)

De commissie zal bij ongewijzigde redactie van dit artikel Gedeputeerde Staten bij de goedkeuring adviseren toepassing te geven aan artikel 11 lid 8 WRO.

Dit houdt in dat bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid en mits er geen bezwaren worden ingediend het wijzigingsbesluit niet meer door Gedeputeerde Staten behoeft te worden goedgekeurd

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 6a WRO en 12 lid 2 BRO dient aandacht besteed te worden aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid. De resultaten van de inspraak dienen in de toelichting te worden vermeld

Hoogachtend.

Mevrouw I. Nederhoed-Zijlstra, voorzitter

Ir. E. J. H. Verschuif, secretaris

