

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan "Ter Valcke" in de gemeente Goes.

INHOUD

1.	INLEIDING	3
2.	BELEIDS- EN ONTWIKKELINGSKADER	5
2.1	Provinciaal en bovengemeentelijk beleid	5
2.2	Ontwikkelingen in de zorgsector	6
2.3	Conclusie	6
3.	VAN STEDENBOUWKUNDIG PLAN TOT INRICHTINGSPLAN	7
3.1	Het stedenbouwkundig plan	7
3.2	Het bouwplan	10
3.3	Het inrichtingsplan	13
4.	MILIEU EN DUURZAAMHEID	15
4.1	Geluid	15
4.2	Bodem	15
4.3	Archeologie	16
4.4	Duurzaam bouwen	16
4.5	Waterhuishouding	17
5.	JURIDISCHE VORMGEVING	19
5.1	Planvorm	19
5.2	Toelichting op de bestemmingen	19
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	23
7.	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	23
7.1	Maatschappelijke toetsing	23
7.2	Overleg	27
7.3	Ambtshalve reacties	29

BIJLAGEN:

1. Akoestisch onderzoek plus besluit hogere grenswaarde
2. Inspraakreacties en besluit op de inspraak
3. Reacties in het kader van het artikel 10-overleg

Figuur 1: Ligging plangebied

1. INLEIDING

Het verpleeghuis "Ter Valcke" in Goes voldoet niet meer aan de normen die heden ten dage aan een dergelijke instelling gesteld worden. Nieuwbouw ter vervanging van het huidige complex ligt dan ook in de rede. Er is in dit kader een plan ontwikkeld dat de nieuwbouw van een verpleeghuis/zorgcentrum en aanleunende woningen/appartementen omvat. Uitgangspunt van dit bouwplan is het bevorderen van kleinschaligheid, de herkenbaarheid voor de potentiële bewoner te vergroten en te komen tot specialisatie van de medewerkers. Dit heeft geleid tot een bouwplan waarbij het verpleeghuis op één terrein wordt gesitueerd, verdeeld in van elkaar te onderscheiden gebouwdelen. Om ruimte te bieden voor de nieuwbouw zal de bestaande bebouwing van "Ter Valcke" worden gesaneerd.

De (nieuwbouw)locatie van het verpleeghuis is gelegen tussen de Louise de Colignylaan, de Beatrixlaan en de Valckeslotlaan (zie figuur 1). Momenteel vigeert voor deze locatie het bestemmingsplan "Oost I". Het bouwplan voldoet echter niet aan de in dit plan opgenomen bouwbepalingen. De beoogde bebouwing is buiten het bebouwingsvlak geprojecteerd en de voorgeschreven bouwhoogtes worden overschreden. Om realisatie van het bouwplan juridisch toch mogelijk te laten zijn, is gekozen voor een partiële bestemmingsplanherziening. Voorliggend plan biedt de juridische grondslag op basis waarvan de beoogde nieuwbouw van "Ter Valcke" kan worden gerealiseerd.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Het stedenbouwkundig, bouw- en inrichtingsplan, die de basis vormen voor de juridische regeling, worden in hoofdstuk 3 beschreven. Daarvoor komt in hoofdstuk 2 het beleids- en ontwikkelingskader aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de milieu- en duurzaamheidsaspecten van het plan. In dit hoofdstuk worden ondermeer geluidhinder, bodemverontreiniging en archeologie aan de orde gesteld. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Tot slot staan in de hoofdstukken 6 en 7 respectievelijk de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg centraal.

2. BELEIDS- EN ONTWIKKELINGSKADER

De ontwikkelingen die in het plangebied plaatsvinden, dienen in overeenstemming te zijn met het beleid dat daarvoor wordt gevoerd. In het volgende wordt kort ingegaan op een aantal relevante provinciale en bovengemeentelijke beleidsnota's.

2.1 Provinciaal en bovengemeentelijk beleid

Streekplan Zeeland

Het ruimtelijk beleid van de provincie Zeeland is verwoord in het "Streekplan Zeeland" (september 1997). Het belangrijkste uitgangspunt van dit plan voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse functies (wonen, bedrijvigheid, infrastructuur en voorzieningen) is het bundelingsprincipe. Hierbij wordt een indeling gemaakt in drie categorieën: de stedelijke ontwikkelingszones, de dragende kernen en de woonkernen. De stad Goes maakt deel uit van de stedelijke ontwikkelingszone Goes. In de verdere ontwikkeling van Zeeland wordt door de provincie aan deze ontwikkelingszones een centrale rol toegekend. Zowel voor de opvang van de bevolkingsgroei, het creëren van nieuwe werkgelegenheid als voor het voorzieningenniveau, wordt een accent gelegd bij deze zones.

Partiële streekplanuitwerking stedelijke ontwikkelingszone Goes (24 juni 2003)

De gemeenten Borsele, Goes en Kapelle hebben samen met de provincie, een regiovisie opgesteld voor de gronden die deel uitmaken van de stedelijke ontwikkelingszone Goes, welke door de gemeenteraden van de drie gemeenten is vastgesteld. In deze partiële streekplanuitwerking worden de afspraken uit de regiovisie, zoals die gemaakt zijn tussen de gemeenten onderling en tussen de gemeenten en de provincie, door de provincie vastgelegd. De afspraken zijn opgedeeld in verschillende sectoren. In het kader van de beoogde ontwikkeling wordt ingegaan op de sector wonen.

Als hoofdstrategie hebben de gemeentes Borsele, Goes en Kapelle voor een bundeling van de stedelijke ruimteclaims gekozen van de gehele Bevelandse regio in de ontwikkelingszone. De buiten de zone gelegen gedeelten worden hiervan dan gevrijwaard. Deze bundeling leidt tot een (extra) groei van het stedelijke grondgebruik in de ontwikkelingszone. De gemeentes hebben daarbij als randvoorwaarde gesteld dat de ruimtelijke verscheidenheid in de ontwikkelingszone behouden en waar mogelijk gestimuleerd moeten worden. De stad Goes vormt daarbij hét regionale centrum voor wonen, bedrijvigheid, detailhandel, cultuur- en *zorgvoorzieningen*. Tegelijk met het afronden van huidige uitbreidingswijken wordt voor Goes een 'compacte' stad nagestreefd door *nieuwbouw in het bestaande stedelijke gebied* te stimuleren.

2.2 Ontwikkelingen in de zorgsector

Regiovisie Zorg voor ouderen 2001-2004

Het provinciaal beleid ten aanzien van zorg voor ouderen is samengebracht in de "Regiovisie Zorg voor ouderen 2001-2004". Hiertoe is op 15 juni 2001 een convenant ondertekend door betrokken partijen waarin ze beloven uitvoering te gaan geven aan de actiepunten uit de regiovisie. De regiovisie kan als een vervolg op de ingezette beleidslijn "Plan ouderenzorg 1997 t/m 2000" gezien worden.

De bouw van intramurale voorzieningen heeft vooral in de jaren '60 en '70 een stormachtige groei doorgemaakt. Voor de in deze jaren gerealiseerde verpleeghuis- en verzorgingshuissector geldt dat zij slechts beperkt aansluiten bij de wensen en behoeften van de doelgroep van heden en in de toekomst. In de toekomst zullen ouderen hogere wooneisen gaan stellen. Dit geldt niet alleen voor zelfstandig wonen, maar ook voor het verblijf in een intramurale voorziening. Een belangrijke constatering is dat de traditionele zorgvoorzieningen zoals het verzorgingshuis en het verpleeghuis voor de nieuwe generatie ouderen niet meer zullen voldoen. Redenen zijn onder andere beperkte woonruimte, het ontbreken aan faciliteiten voor zwaarder verzorgingsbehoevenden en in verpleeghuizen komen nog veelvuldig vier- of zesbedskamers voor. Los van deze functionele kwaliteit staat het probleem dat in diverse tehuizen de technisch-bouwkundige staat verouderd is en de noodzaak van groot-onderhoud zich in diverse vormen aandient. In dit kader is ook het huidige verpleeghuis "Ter Valcke" aan vernieuwing toe.

2.3 Conclusie

Sanering en nieuwbouw van het verpleeghuis "Ter Valcke" op haar huidige locatie in Goes, past zowel in het vigerende ruimtelijk beleid als zorgbeleid. Met de nieuwbouw zal invulling worden gegeven aan de eisen die tegenwoordig aan de 'zorg voor ouderen' worden gesteld. In het provinciaal en bovengemeentelijk beleid is de stad Goes aangewezen als hét regionale centrum voor ondermeer zorgvoorzieningen. De nieuwbouw vindt bovendien plaats binnen het bestaande stedelijk gebied, hetgeen bijdraagt aan het streven naar een 'compacte' stad.

3. VAN STEDENBOUWKUNDIG PLAN TOT INRICHTINGSPLAN

In dit hoofdstuk worden de plannen voor de locatie van "Ter Valcke" beschreven. Achtereenvolgens wordt kort ingegaan op de inpassing van het nieuwe verpleeghuis in haar omgeving (het stedenbouwkundig plan), de vormgeving van de bebouwing (het bouwplan) en de inrichting van de buitenruimte (het inrichtingsplan).

3.1 Het stedenbouwkundig plan

Analyse van de omgeving

De locatie "Ter Valcke" ligt ingeklemd tussen een aantal belangrijke ontsluitingswegen. De Louise de Colignylaan, met 'in haar verlengde' de Beatrixlaan, vervult een belangrijke functie voor de verkeersafwikkeling van de binnenstad. De Valckeslotlaan kan getypeerd worden als een wijkontsluitingsweg. De genoemde wegen kennen een relatief breed wegprofiel en, in meer of mindere mate, een afwisselend ruimtelijk-functioneel beeld.

Aan de Louise de Colignylaan-Beatrixlaan wordt woonbebouwing in sterke mate afgewisseld door met name maatschappelijke voorzieningen (scholen, zorgvoorzieningen, kerken, etc.). De korrelgrootte en massa van de bebouwing varieert zeer sterk. Naast relatief grote bebouwingsmassa's, die op ruime afstand van de weg zijn gesitueerd, staat aan de stadsdeelontsluitingsweg echte laagbouw (bestaande uit 1 bouwlaag al dan niet met kap). Ook de oriëntatie van de bebouwing is niet eenduidig. Zowel voor- als zijgevels begeleiden de weg. Langs de stadsdeelontsluitingsweg bevindt zich relatief veel semi-openbaar groen. Tezamen met de bomenrijen die de weg grotendeels flankeren, verleent dit de 'lanen' een groen en openbaar karakter. De hoge mate van representativiteit én grootschaligheid van veel gebouwen langs de stadsdeelontsluitingsweg, gecombineerd met het brede wegprofiel, dragen eraan bij dat de Louise de Colignylaan-Beatrixlaan ook in de ruimtelijke beleving het niveau van de wijk overstijgt.

Aan de Valckeslotlaan overheerst de woonfunctie. De korrelgrootte en massa is minder gevarieerd dan aan de Louise de Colignylaan-Beatrixlaan. Het merendeel van de bebouwing aan de Valckeslotlaan kent een bouwhoogte van 1 à 2 lagen met kap. De bebouwing, die veelal op de weg is georiënteerd, staat op relatief korte afstand uit de weggrens. De Valckeslotlaan wordt overwegend begrensd door voortuinen. De 'laan' kan worden getypeerd als een wijkontsluitingsweg met woon-/privé karakter. De Valckeslotlaan is, vanuit verkeerskundig opzicht gezien, van een lagere orde dan de Louise de Colignylaan-Beatrixlaan, maar zij overstijgt nadrukkelijk wel het niveau van de buurt.

Enkel aan de noordzijde wordt het plangebied niet door een weg begrensd, maar door achtertuinen van woningen. De hier gesitueerde bebouwing – vrijstaande woningen in een ruime verkavelingsopzet – kent een beperkte bouwhoogte.

Figuur 2: Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De locatie ligt op een bijzonder punt in de stad. Enerzijds wordt zij begrensd door een wijkontsluitingsweg en anderzijds door een stadsdeelontsluitingsweg, die bovendien ter plaatse van de locatie een knik maakt. Door de afdeling Stadsontwikkeling van de gemeente zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld waaraan het bouwplan, wil zij recht doen aan haar omgeving, dient te voldoen (figuur 2).

Zowel de Louise de Colignylaan, de Beatrixlaan als de Valckeslotlaan dienen door representatieve gevels te worden begeleid. Ter plaatse van de eerstgenoemde 'laan' dient de rooilijn enigszins terug te liggen. Hiermee wordt, passend in het bestaande straatbeeld, 'voor' het nieuwe verpleeghuis ruimte gecreëerd voor semi-openbaar groen. Het voorterrein kan mede aangewend worden als parkeerterrein. Een goede (groene) ruimtelijke inpassing van het parkeren is echter gewenst. Het 'blik' dient zoveel mogelijk uit het zicht te worden onttrokken.

Daar waar de Louise de Colignylaan met een knik overgaat in de Beatrixlaan én bovendien de 's-Heer Elsdorpweg (een buurtontsluitingsweg) op deze stadsdeelontsluitingsweg aansluit, dient de afstand tussen de bebouwing en de weg te worden verkleind. De nieuwbouw dient de knik in de weg te begeleiden. Daarnaast kan door middel van een hogere bebouwingshoogte (3 à 4 lagen) het knooppunt van wegen worden geaccentueerd.

Aan de zijde van de Valckeslotlaan is het doorzetten van de huidige rooilijn gewenst. Richting de Beatrixlaan kan de gevelwand enigszins terugwijken, waarmee 'voor' de nieuwbouw (terras)ruimte ontstaat. Overigens dient de bebouwingshoogte vanaf de 'kop' van de kavel richting het noorden af te nemen. In aansluiting op de lage woonbebouwing in de omgeving mag de bouwhoogte hier niet meer dan 2 lagen te bedragen.

Het nieuwe verpleeghuis dient zowel vanaf de zijde van de Louise de Colignylaan als vanaf de zijde van de Valckeslotlaan toegankelijk te zijn. Door de entreepartijen op dezelfde hoogte te leggen kan een corridor worden gecreëerd, die de twee 'lanen' verbindt. Daarnaast kan de centrale entreeruimte een knooppunt vormen tussen de verschillende delen van het nieuwe verpleeghuis.

3.2 Het bouwplan

Het nieuwe verpleeghuis, dat door architectenbureau Archikon BV is ontworpen, zal uit drie gebouwdelen bestaan: een A-, B- en C-gedeelte. De gebouwdelen A en B worden door middel van een overdekt 'binnenplein' met elkaar verbonden. Rondom dit plein komen diverse algemene voorzieningen, zoals de receptie, een ontmoetingsruimte, een grand café, medische en paramedische ruimten, ruimten voor activiteitenbegeleiding, de tandarts, de kapper/pedicure, een winkel en enkele kantoor- en facilitaire ruimten. In gebouwdeel A van het verpleeghuis worden voorts de palliatieve zorg en het somatiek wonen ondergebracht. De 3^e verdieping zal voor kantoorruim-

ten worden aangewend. Dit gebouwdeel, gelegen op de 'kop' van de kavel, kent met 3 en gedeeltelijk 4 bouwlagen de grootste bouwhoogte.

Figuur 3: Plattegrond verpleeghuis en inrichtingsplan buitenruimte

Hiermee wordt invulling gegeven aan het gewenste stedenbouwkundig beeld. Bovendien zal de bebouwing de knik in de stadsdeelontsluitingsweg ruimtelijk begeleiden.

Gebouwdeel B wordt 2 bouwlagen hoog. Dit is het entreegedeelte (knooppunt) van het gebouw. In deel B zijn enkel algemene ruimten geprojecteerd. Deze ruimten scheiden het somatiek wonen van het psychogeriatrisch wonen (gebouwdeel C).

De voorzieningen voor psychogeriatrische bewoners worden alle op de begane grond, rondom een patiotuin, gesitueerd. De woonruimten beschikken over een eigen voordeur en zijn door middel van een gang met elkaar en de algemene voorzieningen in de gebouwdelen A en B verbonden. Gebouwdeel C wordt niet hoger dan 1 bouwlaag met lessenaarsdak. Daarmee wordt aangesloten op de bouwhoogte in de omgeving. Aan de Valckeslotlaan zal de bebouwing aansluiten op de bestaande voorgevelrooilijn, aan de Louise de Colignylaan wordt de rooilijn enigszins teruggelegd, waarmee een ruim voorterrein wordt gecreëerd.

3.3 Het inrichtingsplan

De ruimtelijke kwaliteit van de locatie wordt mede bepaald door de inrichting van de buitenruimte. Om die reden is door Buro Ruimte & Groen een inrichtingsplan opgesteld. Verwezen wordt naar figuur 3. De gewenste corridor tussen de Louise de Colignylaan en de Valckeslotlaan zal worden benadrukt door 'rond' gebouwdeel B een ovaalvormig plein aan te leggen. Aan de Louise de Colignylaan, en op kleinere schaal aan de Valckeslotlaan, zal parkeergelegenheid worden geboden. Door tussen de parkeervakken bomen aan te planten, het parkeren verdiept aan te leggen en bovendien met een grondwal van de 'lanen' te scheiden, worden de geparkeerde auto's uit het zicht onttrokken. Op de parkeerplaats aan de Louise de Colignylaan zal een fietsenberging worden geplaatst.

Het inrichtingsplan voorziet in veel groen. Langs de beide 'lanen' worden, ter begeleiding van de weg, bomen aangeplant. Aan de Louise de Colignylaan komt daarnaast een representatieve waterpartij. Andere 'groenelementen' waarin het inrichtingsplan voorziet, zijn ondermeer voortuinen bij het gebouwdeel C – deze zijn ook gedeeltelijk aan de Valckeslotlaan gelegen, waarmee aangesloten wordt op het bestaande straatbeeld – en een patiotuin 'met een zuidelijk tintje'. Overigens zal de vorm van het gebouw door hagen worden benadrukt.

4. MILIEU EN DUURZAAMHEID

4.1 Geluid

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

Een verpleeghuis/zorgcentrum is een geluidsgevoelige functie. De locatie "Ter Valcke" is gelegen binnen de geluidszone van een aantal wegen. Door de afdeling Milieu van de gemeente is derhalve akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten geluidsbelasting op de gevels van de nieuwbouw. Verwezen wordt naar bijlage 1. Uit het onderzoek blijkt dat de maximaal te verwachten geluidsbelasting op de gevel gelegen aan de Beatrixlaan 57 dB(A) bedraagt en op de gevels gelegen aan de Louise de Colignylaan 52 dB(A). Hiermee wordt de wettelijk voorgeschreven voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden. Het treffen van geluidwerende maatregelen aan de bron en/of in het overdrachtgebied is niet mogelijk. Om de nieuwbouw van het verpleeghuis wettelijk gezien mogelijk te laten zijn, heeft de gemeente een 'Verzoek hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï' bij de provincie ingediend. Bij brief van 25 februari 2002 (verzonden 27 februari 2002) heeft de provincie positief beschikt. De hogere grenswaarde is derhalve verleend waardoor de herbouw van het verpleeghuis ten aanzien van het aspect geluid mogelijk is.

4.2 Bodem

In de afgelopen jaren zijn op de locatie verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken hebben betrekking op slechts een deel van het bestemmingsplangebied. Over de bodemkwaliteit van de gehele locatie kan pas volledig iets gezegd worden als ook op de overige delen van het gebied bodemonderzoek heeft plaats gevonden. Aan de hand van de nu bekende onderzoeksgegevens kan dan ook slechts een indicatie gegeven worden over de bodemkwaliteit en de daaruit voortvloeiende consequenties voor de nieuwbouw. Na de verdere sloop zal er op de nog niet onderzochte terreingedeeltes aanvullend bodemonderzoek plaatsvinden.

Op de locatie zijn zowel een nog in gebruik zijnde als wel een gesaneerde ondergrondse brandstoftank aanwezig.

Voor zover bekend kan de grond in zijn algemeenheid getypeerd worden als schoon, met incidenteel licht verhoogde waardes voor enkele parameters. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd.

De nu aangetroffen lichte verontreinigingen zijn zodanig dat ze géén belemmering vormen voor de voorgenomen vervangende nieuwbouw van het verpleeghuis.

Bij afvoer van grond naar elders dient rekening te worden gehouden met de aangetroffen verontreinigingen. Daarvoor is het bouwstoffenbesluit van toepassing.

Voor de aanwezige ondergrondse tanks zijn maatregelen, conform het besluit Opslag in Ondergrondse Tanks (BOOT) van toepassing.

4.3 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" aangenomen. Dit gaat uit van het principe "de veroorzaker betaalt": wie in archeologisch interessante grond wil woelen, dient de kosten voor archeologisch onderzoek, etcetera te betalen. In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem (Streekplan Zeeland, 1997). Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan.

Gebleken is dat zich in het verleden op de locatie "Ter Valcke" een vliedberg (Den Berg) bevond. De verwachting dat ter plaatse van het plangebied sporen hiervan worden aangetroffen is hoog. Om die reden heeft er in de herfst van 2001 een Aanvullende Archeologische Inventarisatie plaatsgevonden. In februari 2002 heeft er een Aanvullend Archeologisch Onderzoek plaatsgevonden. De resultaten van beide onderzoeken sluiten aan bij de bevindingen van het archiefonderzoek. Op grond hiervan is door het bevoegd gezag met de opdrachtgever, AAG adviesgroep BV, overeengekomen dat een archeologisch vervolgonderzoek dient plaats te vinden. Dit onderzoek vindt gefaseerd plaats. In de reeds verleende sloop- en bouwvergunningen zijn dan ook diverse waarborgen opgenomen teneinde tijdig en afdoende het vervolgonderzoek te kunnen uitvoeren.

4.4 Duurzaam bouwen

Zeeuws convenant Integrale Woningkwaliteit

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

maatregelen mee in het bouwproces. De gemeente zal het maatregelenpakket actief onder ogen brengen bij diegenen die betrokken zijn bij het bouwproces.

4.5 Waterhuishouding

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. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Huidige watersysteem

Het watersysteem in het plangebied is in te delen in het type 'Dun zoet'. Bij het dunne zoet watersysteemtype is een dunne zoete bel aanwezig in percelen of in grotere eenheden, die echter niet kunnen worden gewonnen in verband met verziltingsgevaar en waar het oppervlaktewater brak tot zout is.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterhuishoudingsplan 2001-2006; Samen slim met water

De provincie Zeeland heeft samen met de waterschappen het Waterhuishoudingsplan 2001-2006 Samen slim met water opgesteld. Hierin is het Rijksbeleid doorvertaald en uitgewerkt. Gestreefd wordt naar duurzame 'watersystemen' in Zeeland. Eén van de middelen hiervoor zijn de waterkansenkaarten. De kaarten geven aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. De planlocatie ligt in een gebied, waarbij stedelijke ontwikkeling hoog tot zeer hoog inspanningsniveau kan vergen. Het gebied ligt op een hoogte van circa -2 tot 0 meter boven Nieuw Amsterdams Peil. Verder behoort het gebied mogelijk tot de zoekgebieden voor waterretentie (het vasthouden van water) of waterberging.

Ten aanzien deze aspecten wordt opgemerkt dat de nieuwbouw plaats vindt ter vervanging van bestaande bebouwing. De locatie als zodanig is hiermee een gegeven. Hoe binnen het plan water wordt omgegaan is verwoord in de volgende paragraaf.

Wateradvies

In overleg met het Waterschap Zeeuwse Eilanden op 27 november 2001 is het navolgende advies geformuleerd. Het hemelwater van de vlakke daken kan worden afgevoerd op de vijver. Na buffering kan het water worden afgevoerd op het gemeentelijke schoonwaterriool. De afvoer van hemelwater van het parkeerterrein kan via de bermen plaats vinden. Als optie heeft het waterschap nog geadviseerd om het hemelwater van bouwdeel C eerst in de binnentuin te bufferen en dan via pvc leidingen naar de vijver te transporteren.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan heeft tot doel het juridisch-planologisch kader te geven voor de ontwikkeling van de locatie "Ter Valcke". Gekozen is voor een gedetailleerd eindplan, waarin zowel het bouwplan als inrichtingsplan is vastgelegd.

Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- **de toelichting**, waarin het beleids- en ontwikkelingskader, het stedenbouwkundig, bouw- en inrichtingsplan en milieu- en duurzaamheidsaspecten zijn omschreven. Tot slot bevat de toelichting een onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan en een verslag van de inspraak- en overlegresultaten;
- **de voorschriften**, waarin het gewenste ruimtelijk-functionele beeld in juridische termen zijn vastgelegd. Hierin worden drie rubrieken onderscheiden: de algemene en technische bepalingen, de bestemmingsbepalingen en de overige bepalingen;
- **de plankaart**, bestaande uit één kaartblad.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

I. Algemene bepalingen

Begripsbepalingen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

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

Om misbruik van de bouwvoorschriften 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.

II. Bestemmingsbepalingen

Woondoeleinden (artikel 4)

Een beperkt gedeelte van het plangebied, gelegen aan de Louise de Colignylaan, is bij de planvorming voor het nieuwe verpleeghuis buiten beschouwing gelaten. De betreffende gronden zijn in voorliggend bestemmingsplan voorzien van een dubbelbestemming "Woondoeleinden/Maatschappelijke doeleinden" om daarmee de realisatie van (aanleun)woningen mogelijk te laten zijn. De bebouwing moet worden

opgericht in het op de plankaart aan gegeven bebouwingsvlak. Dit vlak is zo gelegd dat enige afstand tot de aangrenzende percelen in acht wordt genomen. Daarnaast is de rooilijn van de bestaande bebouwing aan de Louise de Colignylaan aangehouden. De maximaal toegestane bouwhoogte is op de plankaart aangegeven.

Maatschappelijke doeleinden (artikel 5)

Het nieuw te bouwen verpleeghuis "Ter Valcke" is geheel bestemd tot "Maatschappelijke doeleinden". Binnen deze bestemming mag een woonzorgcomplex worden opgericht. De bebouwing moet opgericht worden in het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak. De maximale hoogte van de bebouwing is op de plankaart aangegeven. Verder is bepaald dat binnen de bestemming, uitsluitend ten dienste van het woonzorgcomplex en gekoppeld aan een maximum vloeroppervlak, ondergeschikte horeca- en detailhandelsactiviteiten plaats mogen vinden.

Verkeersdoeleinden (artikel 6)

Binnen het plangebied is de bestemming "Verkeersdoeleinden" toegekend aan de Louise de Colignylaan, de Beatrixlaan en de Valckeslotlaan én aan de 'verkeersruimten' ter plaatse van de bouwlocatie. Voor laatstgenoemde 'ruimten' zijn specifieke subbestemmingen ("verblijfsgebied" en "parkeren") opgenomen. Binnen de bestemming "Verkeersdoeleinden" mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht en ter plaatse van de aanduiding "fietsenberging toegestaan" één bijgebouw. Daarnaast worden bij de parkeerplaatsen, ter plaatse van de aanduiding "grondwal", grondwallen aangebracht om geparkeerde auto's vanaf het openbaar gebied uit het zicht te onttrekken.

Groenvoorzieningen (artikel 7)

De buitenruimte rond het verpleeghuis is, met uitzondering van de 'verkeersruimten', voorzien van de bestemming "Groenvoorzieningen". Op deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht.

Water (artikel 8)

Parallel aan de Louise de Colignylaan worden binnen het plangebied twee waterpartijen aangelegd die onderling in contact staan door een buisverbinding. Deze waterpartijen zijn bestemd tot "Water".

III. Overige bepalingen

Vrijstellingen (artikel 9)

In artikel 9 zijn een aantal algemene vrijstellingen opgenomen. Deze vrijstellingen betreffen het bouwen van 'nutsgebouwtjes', beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen, beperkte overschrijdingen van de voorgeschreven hoogtematen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde hoogte.

Nadere eisen (artikel 10)

In artikel 10 is aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid verleend om bij het verlenen van een bouwvergunning nadere eisen te stellen.

Hoogte van bouwwerken (artikel 11)

In dit artikel zijn de maximale hoogtematen bepaald van de in het plangebied voorkomende gebouwen en andere bouwwerken.

Gebruiksbepalingen (artikel 12)

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming. Het gebruik van gronden, gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en (straat)prostitutie is expliciet uitgesloten. Lid 2 bevat de zogenaamde 'toverformule', door middel waarvan vrijstelling van het gebruiksverbod kan worden verleend voor die gevallen waarin een strikte toepassing van het verbod zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Overgangsbepalingen (artikel 13)

Artikel 13 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. Tevens betreft dit artikel bepalingen met betrekking tot bestaande bouwwerken die in strijd zijn met het voorliggende plan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, dan wel geheel worden herbouwd indien sprake is van een calamiteit. De afwijking van het voorliggende plan mag echter niet worden vergroot. Tot slot is nog een vrijstellingsregeling opgenomen om bestaande bouwwerken die in strijd zijn met het voorliggende plan éénmalig met 10% te vergroten.

Slotbepaling (artikel 14)

De voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam "Voorschriften bestemmingsplan "Ter Valcke"".

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

7. MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

7.1 Maatschappelijke toetsing

Ingevolge artikel 6a Wet op de Ruimtelijke Ordening dient de gemeente de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het concept van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee gedurende de periode van 4 weken vanaf 19 april 2001 op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen, waarbij informatie kon worden ingewonnen. Gedurende deze periode zijn 4 schriftelijke inspraakreacties bij Burgemeester en Wethouders ingediend. Op 17 april 2001 is een inloopavond georganiseerd. Op 15 mei 2001 is er een inspraakbijeenkomst georganiseerd. In bijlage 2 zijn de schriftelijke reacties opgenomen.

7.1.1 Mondelinge inspraakreacties

De mondelinge reacties zijn allen verwoord in de schriftelijke reacties. Volstaan wordt dan ook met een verwijzing naar de volgende paragraaf.

7.1.2 Schriftelijke inspraakreacties

De heer J.J. Rottier en mevr. E.J. Rottier-van Waveren
Anna van Saksenlaan 7
4461 SH GOES
Brief van 8 mei 2001

Commentaar:

1. Inspreker wijst er op dat de bebouwing dichterbij zijn woning komt waardoor het stemgeluid van (bepaalde) bewoners nog beter te horen zal zijn in de toekomst
2. Inspreker maakt zich zorgen over de wijze van heien.
3. De bouwhoogte aan de noordzijde wordt als tamelijk fors beschouwd in relatie tot de afstand tot de woning.

Reactie:

1. Over het stemgeluid vanuit de geplande bebouwing moet geconstateerd worden dat dit niet is te vermijden. Op de 2^e inspraakbijeenkomst is hierover uitvoerig met enkele omwonenden gesproken. Erkend wordt dat het stemgeluid(gillen) als vervelend wordt ervaren. Menselijke geluiden zijn inherent aan elke functie. Het maakt daarom weinig uit welke functie er gepland wordt.
2. Onderzoek heeft aangetoond dat heien in de meeste gevallen in de omgeving de minste schade veroorzaakt. Niettemin zal de gemeente samen met de opdrachtgever bezien welke methode op deze plek het beste kan worden toegepast.
3. Voor wat betreft de afstand van de bebouwing tot de erfafscheiding wordt er op gewezen dat volgens het nu geldende bestemmingsplan op een afstand van 15 meter uit de erfsafscheiding een bebouwing mag worden gerealiseerd tot een dakvoetheogte van 9 meter in verschillende bouwlagen met daarbovenop nog de kap. Bij de huidige bebouwing komt de bebouwing tot op een afstand van 5 meter uit de erfafscheiding, maar met dit verschil dat het om een éénlaags bebouwing gaat. De gemeente is van mening dat de percelen aan de Anna van Saksenlaan daardoor ten opzichte van de geldende mogelijkheden niet in een nadeliger positie komen te verkeren.

Mevrouw J.S.F. van Riet
Vinkenlaan 17
4461 RE GOES
Brief van 9 mei 2001

Commentaar:

Inspreker is van mening dat haar woongenot wordt aangetast, omdat:

1. Het uitzicht op de huidige prachtige tuin verloren gaat (tuin maakt plaats voor bebouwing en parkeerterrein);
2. De bewoners van de nieuwe vleugel op het terras van inspreker kunnen kijken (aantasting privacy);
3. De morgenbezonning wordt verminderd;
4. Er extra verkeersbewegingen zullen komen door de laad/losingang, ingang afdeling dagbehandeling en de parkeergelegenheid aan de Valckeslotlaan;
5. Er waarschijnlijk zicht is op de parkeergelegenheid.

Reactie:

1. Erkend wordt dat het zicht vanuit de Vinkenlaan 17 op de tuin van Ter Valcke door de nieuwbouw deels verloren gaat. Voor een deel wordt er een parkeergelegenheid aangelegd. Deze wordt aangelegd op 0,75 meter onder het maaiveld, terwijl aan de zijde van de Valckeslotlaan een grondwal van 0,75 meter wordt aangelegd. Een en ander wordt met groen aangekleed. Op deze wijze worden de geparkeerde auto's aan het zicht onttrokken en oogt dat deel van het plangebied vanuit de woonsituatie aan de Vinkenlaan als een tuin.
2. Ten opzichte van de huidige situatie wordt de afstand tussen het perceel Vinkenlaan 17 en de nieuwbouw vergroot. De afstand wordt in de nieuwbouw 40 meter. Hoewel het begrip privacy zeer breed kan worden uitgelegd is de gemeente van oordeel dat de privacy van omwonenden niet wordt aangetast.
3. Dat de morgenbezonning voor het perceel Vinkenlaan 17 iets afneemt ten opzichte van de huidige situatie valt niet te ontkennen, maar dan ook alleen bij een heel lage zonnestand. In verband hiermee wordt opgemerkt dat het huidige bestemmingsplan op ongeveer 20 meter van het perceel Vinkenlaan 17 een reguliere bebouwingsmogelijkheid toestaat met een dakvoetheogte van 9 respectievelijk 12 meter. De geprojecteerde afstand komt op een afstand van ongeveer 40 meter en meer, waardoor de belangen niet onevenredig worden geschaad.
4. Bij de opzet van het plan is veel aandacht besteed aan de verkeerssituatie. De hoofdentree wordt verlegd van de Valckeslotlaan naar de L. de Colignylaan. Aan die zijde wordt ook het hoofdparkerterrein aangelegd. De parkeergelegenheid aan de Valckeslotlaan is secundair. Als gevolg van deze nieuwe situatie vermindert het aantal verkeersbewegingen op de Valckeslotlaan aanzienlijk, waardoor de bewoners aan de kant van de Valckeslotlaan in een positievere positie terecht komen. Aan de plaats van de containers zal nog afzonderlijk aandacht worden besteed.
5. Zie onder 1 en 4.

De heer M.J.F. Westerveld

Vinkenlaan 14

4461 RG GOES

Brief van 10 mei 2001

Commertaar:

1. Inspreker geeft aan blij te zijn dat de hoogbouw van de baan is.

2. Er extra verkeersbewegingen zullen komen door de laad/losingang en de ingang afdeling dagbehandeling. Inspreker vraagt om een goede inpassing in de Valckeslotlaan zodat de veiligheid is gewaarborgd.
3. Door de plannen is er sprake van verstening. Voorts wordt de voorkeur uitgesproken om groen in plaats van een waterpartij aan te leggen.
4. Niet duidelijk is in hoeverre het aspect duurzaam bouwen wordt toegepast.

Reactie:

1. Met instemming wordt hiervan kennis genomen.
2. De gemeente is het eens met de opmerking dat de nieuwe entree voor dagbehandeling en aan- en afvoer van goederen op het punt van veiligheid en mogelijke hinder een goede aanpassing moet krijgen op de Valckeslotlaan. Hieraan zal dan ook nog de nodige zorg worden besteed. Voor het overige wordt verwezen naar hetgeen is opgemerkt onder punt 4 bij de vorige inspreker.
3. Door de bebouwing van een deel van de huidige tuin treedt er in een bepaalde mate een verstening op op die plek in het plangebied. Daar wordt gebruik gemaakt van de bouwmogelijkheden die het huidige bestemmingsplan reeds biedt. Op een ander deel van het plangebied vervalt bestaande bebouwing en wordt die plek ingevuld met een verdiepte in het groen gelegen parkeerplaats. Zie hiervoor ook hetgeen is opgemerkt onder 1 bij de vorige inspreker. De waterpartij op de hoek Beatrixlaan/L. de Colignylaan is bedoeld als waterberging. Daarnaast is het een verrijking van de openbare ruimte, zoals dat ook op andere plaatsen op een optimale manier functioneert. Aan het aspect veiligheid zal op de gebruikelijke wijze aandacht worden besteed. Daarnaast zal aan Ter Valcke in overweging worden gegeven om aan het water een duurzaamheidsfunctie te geven.
4. De gemeente Goes heeft het "Zeeuws convenant integrale Woningkwaliteit" ondertekend. Zij heeft zich daarmee verplicht bij nieuwbouw te voldoen aan de zogenaamde vaste maatregelen van het "Nationale Pakket". De gemeente heeft het maatregelenpakket actief onder ogen gebracht bij diegenen die betrokken zijn bij het bouwproces.

De heer drs. ir. C.T. Knaap

Valckeslotlaan 153

4461 SC GOES

Brief van 27 mei 2001

Commentaar:

1. Inspreker geeft aan het plan erg mooi te vinden, zeker in vergelijking tot de eerdere plannen.

2. Inspreker vindt de oplopende daken (Gedeelte "A") erg hoog worden.
3. Inspreker wordt graag op de hoogte gehouden van het funderingsadvies (en daaruit volgend de handelswijze met betrekking tot de bouwkundige vooropname).

Reactie:

1. Met instemming wordt hiervan kennis genomen.
2. De dakvlakken van 6 meter zijn niet over de gehele lengte van de bebouwing voorzien, maar incidenteel op enkele plaatsten. De bebouwing is deels plat en deels met schuine dakvlakken. Een dergelijke bouwwijze sluit aan bij de kap- en nokhoogtes in het overige deel van de Valckeslotlaan. Het gaat dus niet om een extra woonlaag, maar om een verfraaiing van bebouwing en om een stuk functionaliteit op het punt van lichttoetreding. Op deze wijze vindt naar het oordeel van de gemeente een acceptabele integratie van de bebouwing plaats in de woonomgeving.
3. Onderzoek heeft aangetoond dat heien in de meeste gevallen in de omgeving de minste schade veroorzaakt. Niettemin zal de gemeente samen met de opdrachtgever bezien welke methode op deze plek het beste kan worden toegepast.

Gezien het voorafgaande hebben de inspraakreacties geen aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen.

7.2 Overleg

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

- Provinciale Commissie Omgevingsbeleid;
- Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- N.V. Delta Nutsbedrijven.

De ingekomen reacties zijn als bijlage 3 opgenomen bij deze toelichting. Bij de hierna volgende behandeling van de reacties is steeds puntsgewijs een samenvatting gegeven van de betreffende reactie.

Provinciale Commissie Omgevingsbeleid

Brief van 1 oktober 2001

Commentaar:

In zijn advies heeft de PPC de mate van hardheid van de gemaakte opmerkingen expliciet weergegeven. Hiertoe worden drie categorieën gehanteerd:

Categorie 1 wordt toegekend aan opmerkingen over planelementen/regelingen, welke als onaanvaardbaar worden beschouwd. Deze aspecten vereisen aanpassing van het plan.

Categorie 2 wordt toegekend aan opmerkingen, waarvan de mate van (on)aanvaardbaarheid op dat moment niet geheel duidelijk is. Een nadere motivering wordt vereist.

Categorie 3 wordt toegekend aan opmerkingen, aanbevelingen en suggesties ter bevordering van de kwaliteit van het plan. Dergelijke opmerkingen dienen als stimulerende aanbevelingen.

1. De geluidsbelasting op de gevels is te hoog. De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) zal worden overschreden. Een verzoek hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï zal vóór de vaststelling van het plan verleend moeten zijn (Cat. 1).
2. Inspreker verzoekt om de resultaten van het bodemonderzoek van de nog niet onderzochte delen van het terrein alsmede de oplossing voor de eventueel aangetroffen vervuiling in het plan op te nemen (Cat. 2).
3. Inspreker verzoekt aan het aspect archeologie afdoende aandacht te besteden. Dit, omdat bekend is dat zich op het terrein de resten van een vliedberg bevinden.

Reactie:

1. Bij brief november 2001 heeft de gemeente de PPC laten weten dat de procedure 'hogere grenswaarde' inmiddels is opgestart. Bij brief van 27 november 2001 is het verzoek daadwerkelijk aan de provincie gericht. Bij brief van 6 december 2001 (zie bijlage 3) heeft de PPC aan de gemeente laten weten dat er afdoende is gereageerd en dat voor het bestemmingsplan Ter Valcke toepassing van artikel 19 lid 2 WRO mogelijk is. Het verzoek 'hogere grenswaarde' is bij brief van 25 februari 2002 toegekend. Inmiddels is van de vrijstellingsmogelijkheid gebruik gemaakt en is bouwvergunning verleend. De gemeente gaat er van uit dat hiermee het aspect geluid afdoende is behandeld. Het besluit hogere grenswaarde in bij het akoestisch onderzoek als bijlage 1 opgenomen.
2. Bij brief van 14 november 2001 heeft de gemeente aan de PPC helderheid verschaft inzake de bodem. De conclusie van deze reactie was dat de aangetroffen verontreinigingen géén belemmering vormen voor de vervangende nieuwbouw van het verpleegtehuis. Bij brief van 6 december 2001 heeft de PPC aan de gemeente laten weten dat er afdoende is gereageerd en dat voor het bestemmingsplan Ter Valcke toepassing van artikel 19 lid 2 WRO mogelijk is.

3. Bij brief van 14 november 2001 heeft de gemeente aan de PPC aangegeven dat het bureau ADC opdracht is verstrekt tot een AAO. Bij brief van 6 december 2001 heeft de PPC aan de gemeente laten weten dat er afdoende is gereageerd en dat voor het bestemmingsplan Ter Valcke toepassing van artikel 19 lid 2 WRO mogelijk is. Het AAO is inmiddels uitgevoerd. Met de opdrachtgever is overeengekomen dat er een archeologisch vervolgonderzoek dient te komen. Hiertoe zijn in de bouwvergunning/vrijstellingsverlening afdoende voorwaarden opgenomen.

De toelichting is op basis van het voorafgaande aangepast. De correspondentie tussen gemeente en de provincie/PPC inzake bovenstaande aspecten is eveneens in bijlage 3 opgenomen

Waterschap Zeeuwse Eilanden

Brief van 5 september 2001

Commentaar:

Inspreker geeft aan dat, nu het plan voorziet in een waterpartij, de mogelijkheid bestaat om verhard oppervlak af te koppelen van de riolering. Dakafvoeren kunnen rechtstreeks op het oppervlaktewater lozen. Hemelwater van parkeerterreinen en wegen dient een randvoorziening te doorlopen.

Reactie:

Op 27 november 2001 heeft er een overleg plaatsgevonden in het bijzijn van een vertegenwoordiger van het waterschap. In dit overleg zijn bovenstaande zaken besproken. Besloten is het hemelwater van de vlakke daken af te voeren op de vijver. Na de buffering zal het water worden afgevoerd via het gemeentelijke schoonwater riool. De afvoer van hemelwater van het parkeerterrein zal via de bermen plaats vinden.

N.V. Delta Nutsbedrijven

Brief van 23 juli 2001

Commentaar:

Inspreker kan instemmen met het voorontwerp bestemmingsplan.

7.3 Ambtshalve reacties

Aan de noordoostzijde is het bebouwingsvlak iets opgeschoven, waardoor de bebouwing 2 meter verderaf komt te liggen van de naastgelegen woningen. Hiertoe is de plankaart aangepast. Deze wijziging was reeds doorgevoerd voordat het artikel 10-overleg is opgestart.

Paragraaf 4.5 (Waterhuishouding) is toegevoegd. Hoewel deze paragraaf niet was opgenomen in het voorontwerp, was het overleg met het waterschap destijds wel reeds opgestart.

10 december 2003