

goes

bestemmingsplan
mannee

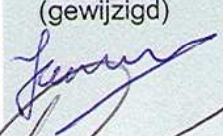
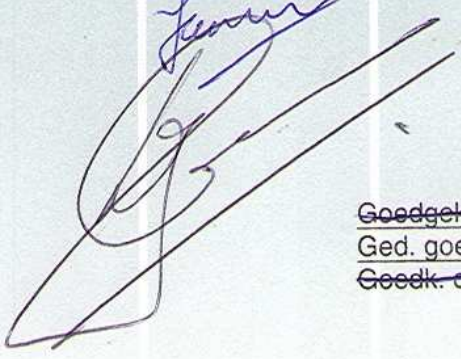


goes

mannee

bestemmingsplan

procedure

plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
7513	02-04-2007	23-08-2007 (gewijzigd)		
				g e m e e n t e
			Goedgekeurd Ged. goedgekeurd Goedk. onthouden	bij besluit van Gedeputeerde Staten van Zeeland van 19-02-2008 20 nr. 08005310/12 dir. RMW voor dezen, de directeur directie Ruimte, Milieu en Water 

Goedkeuring is onthouden aan:
~~een deel~~ van de plan-
enkele delen kaart(en)
~~een deel~~ van de voor-
enkele delen schriften
zoals in rood aangegeven

opdrachtleider : ir T.C.M.C. van Aalst

Inhoud van de toelichting

1

1. Inleiding	blz. 5
1.1. Doel bestemmingsplan	5
1.2. Ligging en plangebied	5
1.3. Leeswijzer	5
2. Beleidskader	7
2.1. Rijksbeleid	7
2.2. Regionaal beleid	7
2.3. Gemeentelijk beleid	10
3. Ruimtelijk-functionele planopzet	15
3.1. Inleiding	15
3.2. Analyse	15
3.2.1. Groen- en waterstructuur	15
3.2.2. Landschappelijke ondergrond en structuur	15
3.2.3. Landschappelijke en historische elementen	15
3.2.4. Zichtlijnen en oriëntatiepunten	16
3.2.5. Grenzen en randen	16
3.3. Masterplan	16
3.3.1. Basisconcept	16
3.3.2. Hoofdstructuur	16
3.3.3. Centrum	17
3.3.4. Rooilijnen en straatwanden	17
3.3.5. Deelgebieden	17
3.3.6. Randen	17
3.3.7. Zichtlijnen en oriëntatie	17
3.4. Stedenbouwkundige plantoelichting	17
3.4.1. Verkeersstructuur	18
3.4.2. Parkeren	18
3.4.3. Functies/voorzieningenconcentraties	19
3.4.4. Groen- en waterstructuur	20
3.4.5. Speelvoorzieningen	20
3.4.6. Deelgebieden	20
3.4.7. Nadere stedenbouwkundige eisen	22
3.4.8. Plancapaciteit en fasering	22
4. Overige planaspecten	25
4.1. Duurzaamheid	25
4.2. Water en bodem	25
4.2.1. Water	25
4.2.2. Bodemkwaliteit	26
4.3. Keurzones	28
4.3.1. Waterkering	28
4.3.2. Keur Waterkeringzorg	28
4.3.3. Keur Waterbeheer	29
4.4. Archeologie	29
4.5. Natuurwaarden	31
4.6. Overige milieuaspecten	34
4.6.1. Wegverkeerslawaaï	34
4.6.2. Luchtkwaliteit	35
4.6.3. Afstemming op (agrarische) bedrijven	36
4.7. (Buis)leidingen en telecommunicatieverbindingen	36

5. Juridische planbeschrijving	37
5.1. Leeswijzer bestemmingsregeling	37
5.2. Toelichting op de bestemmingsplanvoorschriften	38
6. Uitvoerbaarheid	43
6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6.2. Projectmatig-particulier opdrachtgeverschap	43
6.3. Financieel-economische uitvoerbaarheid	43
6.4. Versnelde onteigening	44
6.5. Handhaving bestemmingsplan	44
7. Resultaten overleg ex artikel 10 Bro en ambtshalve aanpassingen	47
7.1. Resultaten overleg ex artikel 10	47
7.2. Ambtshalve aanpassingen	51
8. Bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen	53
8.1. Aanpassingen bestemmingsregeling	53
8.2. Aanpassing plantoelichting	54

Bijlagen (ingebonden):

1. Onderzoek luchtkwaliteit
2. Aanvulling bijlage 1
3. Waterhuishouding
4. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

Losse bijlagen

Natuur

- Quick-scan natuurwaarden en uitgangspunten ontwerp, Grontmij Advies & Techniek B.V. 20 november 2003;
- Bouwontsluitingsweg Woonwijk Mannee Goes, Grontmij Nederland B.V. 1 oktober 2004;
- Natuurtoets woonwijk Mannee, Toetsing van de mogelijke effecten van de aanleg van de woonwijk en verbindingswegen aan de wet- en regelgeving voor natuur, Grontmij Nederland B.V. Middelburg, 21 februari 2007.

Archeologie

- Plangebied Mannee, Inventariserend Archeologisch Onderzoek, RAAP Archeologisch adviesbureau, rapportnummer 979, eindversie 25 februari 2004;
- Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven, bureau voor Bouwhistorie, Archeologie, Architectuur- en Cultuurhistorie (BAAC), rapportnummer 04.175, februari 2005;
- Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven, bureau voor Bouwhistorie, Archeologie, Architectuur- en Cultuurhistorie (BAAC), rapportnummer 05.232, november 2005;
- Brief SCEZ, d.d. 19 december 2005 over eindrapport BAAC (05.232);
- plangebied Stelleweg, Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (karterende fase), RAAP-notitie 1763, herziende eindversie augustus 2006;
- Brief SCEZ d.d. 7 augustus 2006 over eindrapport RAAP 1763.

Bodemkwaliteit

- Eindrapport verkennend bodemonderzoek Mannee te Goes perceel sectie X, nummer 30,31,551,552,553,554,555 en 606, van SMA, projectnummer 860003, d.d. 2 maart 2006. Dit betreft een actualisatie van de volgende onderzoeken van 1997 en 1998:
- Eindrapport verkennend bodemonderzoek Noordhoek II te Goes van SMA Zeeland B.V., projectnummer 801523, d.d. 18 december 1997;

- Eindrapport verkennend bodemonderzoek perceel Goes nr. X 606, Noordhoek II te Goes van SMA Zeeland B.V., projectnummer 801651, d.d. 22 januari 1998;
- Eindrapport verkennend bodemonderzoek Mannee te Goes perceel sectie X, nummer 35, van SMA, projectnummer 860003a, d.d. 2 maart 2006.
- Eindrapport nader bodemonderzoek Mannee te Goes, Pad parallel aan de Manneeweg van SMA, projectnummer 2360069n, d.d. 30 mei 2006.
- Definitief Werkplan Sanering pad Mannee te Goes, proj.nr 2364050, d.d. 15 december 2006.
- Aanvullend en nader onderzoek slootbodem van de onderzoekslocatie Mannee te Goes, van SMA ref. RvdW/AVB/2360069s, d.d. 30 mei 2006.

- De slootbodem aan de westzijde van het plangebied betreft een scheidingssloot met de Noordhoek. Deze is in 1999 onderzocht t.b.v. het delfplan van het Waterschap Zeeuwse Eilanden.
- Verkennend bodemonderzoek Stelleweg perceel X 546 te Goes, van Oranjewoud, projectnummer 163035-02, d.d. 6 april 2006.
- Bodemkwaliteitskaart buitengebied (o.a.) gemeente Goes, van Marmos Bodemmanagement, proj.nr P02-17/P03-03/P03-05, d.d. 10 december 2004, vastgesteld op 7 september 2006.
- Bodemkwaliteitskaart Stedelijk gebied gemeente Goes, van Marmos Bodemmanagement, proj.nr P06-11, d.d. 29 september 2006, vastgesteld op 5 december 2006.
- Bodembeheerplan buitengebied en stedelijk gebied Gemeente Goes in het kader van de Vrijstellingsregeling Grondverzet, projectnummer 06-11, d.d. 29 september 2006, vastgesteld op 5 december 2006.

Overig

- Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Mannee, gemeente Goes.

1. Inleiding

5

1.1. Doel bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel de realisering/ontwikkeling van een nieuw woongebied aan de noordoostzijde van de stad Goes en de aanleg van een verbindingsweg tussen de Ringbaan Oost naar de Manneeweg juridisch planologisch te regelen¹⁾. In het navolgende wordt dit toegelicht.

De stad Goes heeft in het provinciaal ruimtelijk beleid een belangrijke woningbouwtaakstelling. Gelet hierop is het van groot belang dat een actief woningbouwbeleid wordt gevoerd gericht op het ontwikkelen van voldoende capaciteit en een gedifferentieerd aanbod aan bouw mogelijkheden. In dat kader zijn de afgelopen jaren diverse plannen opgesteld voor de ontwikkeling van de nieuwe in- en uitbreidingslocaties voor woningbouw (onder andere Nieuw-West, Overzuid, Ouverture). De nog beschikbare bouwgrondcapaciteit van deze locaties zal naar verwachting op korte termijn zijn benut.

Al in 1986 waren er plannen om ten oosten van de bestaande wijk Noordhoek nieuwbouw te realiseren. In de Nota RO van 1990 is dit gebied, thans Mannee genaamd²⁾, dan ook als potentiële bouwlocatie aangewezen. De plannen verdwenen echter naar de achtergrond toen prioriteit gegeven werd aan de ontwikkeling van het Oostmolenpark en Overzuid, met daarop volgend Ouverture en Aria. Vanaf 2003 is opnieuw gestart met de planvoorbereiding voor woningbouw in het genoemde gebied. Dit heeft onder andere geresulteerd in de Nota van Uitgangspunten Mannee (NvU), die in de zomer van 2004 de inspraakprocedure heeft doorlopen en die in het najaar van datzelfde jaar gewijzigd door de gemeenteraad is vastgesteld. Een van de wijzigingen betrof de aanleg van een verbindingsweg van de Ringbaan Oost naar de Manneeweg. In tegenstelling tot hetgeen in de NvU is voorgesteld, moet de hoofdontsluiting van de nieuwe woonwijk Mannee plaatsvinden vanaf deze nieuwe verbindingsweg. De verbindingsweg zal tevens een functie vervullen als bouwstraat bij de aanleg van de wijk Mannee. Nadat de besluitvorming rond het precieze tracé van de verbindingsweg was afgerond, is het Masterplan/Stedenbouwkundig plan opgesteld. Dat plan vormt een van de onderleggers van voorliggend bestemmingsplan.

1.2. Ligging en plangebied

De woningbouwlocatie (zie kaartfragment hiernaast) ligt ten oosten van de bestaande wijk Noordhoek en wordt aan de noordzijde begrensd door de Kattendijksedijk, aan de oostzijde door de Manneeweg en aan de zuidzijde door (in engere zin) de Stelleweg. De door de gemeenteraad gewenste verbindingsweg en de gewenste gelijktijdige aanleg hiervan met de wijk Mannee zijn in het plangebied opgenomen.



1.3. Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd.

- In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het voor de planontwikkeling relevante beleid van hogere overheden en op het regionale en gemeentelijk beleidskader. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling van het woongebied planologisch aanvaardbaar en gewenst is.

¹⁾ Voor de verbindingsweg is na de inzending van het voorontwerpbestemmingsplan (editie 28-06-2006) besloten om tevens een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 op te starten.

²⁾ De naam is waarschijnlijk ontleend aan het verdwenen gehucht Mannee

- In hoofdstuk 3 wordt een toelichting gegeven op ruimtelijke-functionele planopzet. De tekst uit dit hoofdstuk komt grotendeels (letterlijk) overeen met de hoofdstukken uit het Masterplan/Stedenbouwkundig plan.
- In het daarop volgende hoofdstuk 4 vindt de toetsing plaats aan de overige voor het plan relevante aspecten. Het betreft vooral wettelijk verplichte sectorale toetsen.
- In hoofdstuk 5 worden de plankkaart en de voorschriften van het bestemmingsplan toegelicht.
- Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2. Beleidskader

7

Bij de totstandkoming van de plannen voor Mannee is sprake van relevant beleid op diverse schaalniveaus:

- bovengemeentelijk niveau: Landelijk niveau (paragraaf 2.1.), provinciaal en regionaal niveau (paragraaf 2.2);
- gemeentelijk niveau.

2.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

Essentie Nota ruimte; Ruimte voor ontwikkeling

De Nota Ruimte, vastgesteld door de Eerste kamer d.d. 17 januari 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. De beleidsvoornemens die hieraan ten grondslag liggen, betreffen de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor verschillende ruimte-vragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging van 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 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, vooral in relatie tot woningbouwafspraken. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid uit te werken.

2.2. Regionaal beleid

In deze paragraaf wordt ingegaan op het regionaal beleid. Daarbij is een chronologische volgorde aangehouden (van heden naar verleden).

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 (vastgesteld 30 juni 2006)

Het omgevingsplan geeft de provinciale visie op de toekomstige ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Daarnaast vormt het plan op het gebied van de fysieke leefomgeving het provinciale beoordelingskader voor medeoverheden, organisaties en burgers binnen de kaders en spelregels die wettelijk zijn vastgesteld.

Duurzame ontwikkeling is in het omgevingsplan het centrale uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling van Zeeland. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in drie hoofddoelstellingen van beleid.

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

In het omgevingsplan zijn onder andere de volgende uitgangspunten en hoofddoelstellingen en vastgelegde regionale afspraken en accenten voor voorliggend bestemmingsplan relevant.

Bevolkingsgroei

Vast wordt gehouden aan het uitgangspunt van een gematigde groei van het aantal inwoners. Om dit te realiseren is een fors vestigingsoverschot noodzakelijk. Er wordt dan ook meer (planologische) ruimte geboden om bijzondere woonmilieus te realiseren. Het bevorderen van de woonmigratie vormt een speerpunt van provinciaal beleid en de provincie zal zich dan ook, binnen de hiervoor geformuleerde kaders en randvoorwaarden, inzetten ten behoeve van de realisatie van bijzondere woonprojecten op de eerste plaats in of aansluitend op steden en dorpen.

Sterke steden en bundeling

Goes, Middelburg, Terneuzen en Vlissingen moeten in onderlinge afstemming en samenwerking hun verzorgende functie voor de gehele provincie blijven waarmaken en waar mogelijk versterken. Daarbij hoort een verdergaande profilering van de afzonderlijke steden aansluitend bij de eigen kwaliteit en identiteit om zodoende het peil van het huidige voorzieningenaanbod te kunnen blijven garanderen.

De vier steden moeten daarbij hun aard, schaal en ligging benutten om zich te onderscheiden niet alleen ten opzichte van elkaar, maar ook ten opzichte van de grootstedelijke agglomeraties rondom Zeeland. Om hun taak als sociaal-culturele en economische motor van Zeeland te kunnen vervullen, spelen de steden dan ook een centrale rol wanneer het gaat om wonen, werken en voorzieningen binnen de provincie. In het omgevingsplan wordt deze rol bevestigd doordat wordt vastgehouden aan het principe van bundeling van deze functies.

Een van de basisdoelstellingen is dat minimaal 70% van de uitbreiding van de woningvoorraad in regio De Bevelanden wordt gerealiseerd in de Stedelijke ontwikkelingszone Goes

Ecologische en natuurlijke kwaliteit

Om de karakteristieke kwaliteit van de natuur (en landschap) te behouden dienen alle bestaande natuurgebieden (de Kattendijksedijk: zie Natuurgebiedsplan Zeeland 2005) publiek-rechtelijk beschermd te worden. Via de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt met een natuurbestemming een basisbescherming geboden. De meest waardevolle natuurgebieden worden extra beschermd via de Natuurbeschermingswet en/of de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Rond bestaande natuurgebieden geldt een planologische afwegingszone van 100 meter, waarbij de invulling afhankelijk is van de mate van openheid en de verstoringgevoeligheid van het natuurstreefbeeld.

Landschappelijke kwaliteit en beeldkwaliteit

Doel is het behouden en versterken van de identiteit, diversiteit en belevingswaarde van het Zeeuwse landschap. Vertrekpunt voor het provinciale landschapsbeleid is dat ruimtelijke ingrepen met gevolgen voor het landschap steeds gepaard gaan met inspanningen om de landschappelijke kwaliteiten te verhogen.

Het is van groot belang dat bij de locatiekeuze voor nieuwe ontwikkelingen het aspect beeldkwaliteit systematisch betrokken wordt bij planprocessen en bij de afweging. Om dit te bereiken wordt bij concrete plannen, afhankelijk van omvang en betekenis van het plan, om een beeldkwaliteitsplan of -paragraaf gevraagd waarin het aspect beeldkwaliteit wordt uitgewerkt, maar waarin tevens wordt aangegeven hoe locatiekeuzes of keuzes over vormgeving tot stand zijn gekomen zonder dat daarbij cultuurhistorische, natuur- en landschapswaarden over het hoofd worden gezien.

Hoogbouw in of aan de rand van gebieden die hun kwaliteit ontleen aan openheid en weidsheid kan de beeldkwaliteit op een hoger schaalniveau aantasten. Vanwege het hogere, gemeentegrensoverschrijdende schaalniveau wil de provincie sturing geven aan dergelijke ontwikkelingen.

Nieuwe elementen en ontwikkelingen (woonwijken, bedrijventerreinen, recreatieterreinen, wegen, etc.) moeten aansluiten bij het bestaande karakter van het landschap en mogen het bestaande landschap niet verstoren. Op welke wijze deze landschappelijke inbedding vorm gegeven moet worden hangt af van het bestaande landschap en van de vormgeving van het specifieke plan. Als algemeen uitgangspunt geldt daarom dat een nieuwe ontwikkeling zodanig in het landschap moet worden ingebed dat het als een logisch onderdeel deel uitmaakt van het landschap.

Een interessante manier van landschappelijke inbedding is het landschappelijk voorinvesteren. Hiermee wordt ingespeeld op toekomstige veranderingen in het gebruik van het landschap door het uitvoeren van landschappelijke maatregelen voordat de bouw van woningen, bedrijfsgebouwen, etc. is gestart.

Afstemming fruitteelt en woningbouw

In het omgevingsplan is bepaald dat in principe een afstand van minimaal 50 meter moet worden gehanteerd tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en woon- en verblijfsrecreatiegebieden. Ook nieuwe agrarische bouwvlakken dienen in deze zone te worden uitgesloten.

Natuurgebiedsplan Zeeland 2005

In provinciaal Natuurgebiedsplan Zeeland 2005, een nadere uitwerking van het Zeeuwse natuurbeleidsplan 1991, is de Kattendijksedijk aangewezen als ecologische verbindingzone (faunadijk). Dit natuurgebied maakt aldus deel uit van de EHS en geniet daardoor bescherming (zie hierna). Ook de dijkvoet maakt hier deel van uit. Dit betekent dat voor deze gronden het compensatiebeginsel van toepassing is. Voor de planontwikkeling betekent dit dat deze zone met enige terughoudendheid dient te worden benaderd en minimaal als natuurelement (met behoud en zo mogelijk versterking van de huidige functie) moet terugkomen in het (bestemmings)plan

Regiovisie Bevelanden: themavisie "De Bevelanden woont!"

In deze regionale woonvisie¹⁾ is aangegeven op welke wijze de vijf gemeenten de komende jaren in regionaal verband invulling wensen te geven aan de (beperkte) speelruimte die ze hebben op de woningmarkt. De regio streeft hierbij naar een gezonde woningmarkt waarbij vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief, vrijwel in evenwicht zijn. Zij wil daarbij maximale beleidsvrijheid bij 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 worden de volgende doelen voorgestaan:

- voldoende aanbod creëren (voldoen aan de kwantitatieve vraag).
- keuzemogelijkheid bieden aan de woonconsument (voldoen aan de kwalitatieve vraag).
- benutten van de kansen die een wooneconomie biedt. Woningbouw genereert geld dat aan de regio ten goede komt. Daarbij stellen de gezamenlijke gemeenten wel uitdrukkelijk kwalitatieve randvoorwaarden, zoals:
 - een duurzame inrichting van de regio;
 - leefbaarheid. de Bevelandse gemeenten stellen zich op het standpunt dat bouw mogelijkheden in beginsel bij iedere kern aanwezig moeten zijn, mits deze zich kwalitatief en kwantitatief blijven verhouden tot de omgeving;
 - aandacht voor kwetsbare groepen.

De visie kent een duidelijk kwalitatieve, ruimtelijke insteek, waarbij de behoefte van de woonconsument centraal staat.

Visie stedelijke ontwikkelingszone Goes

Uitgangspunt is de centrale positie die de stad Goes inneemt binnen de regio te behouden en te versterken, zodat ze 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. De bestaande visie op de stedelijke ontwikkelingszone Goes, zoals vastgelegd in de streekplannutwerking, is enigszins aangescherpt, hetgeen doorwerkt in de begrenzing van de zone.

In de stedelijke ontwikkelingszone Goes kunnen een relatief groot aantal bijzondere woonmilieus worden ontwikkeld.

Ontwikkelingen wonen en zorg

Eind 2000 heeft de provincie de conceptnotitie "Wonen en Zorg" uitgebracht, die een eerste verkenning gaf van het speelveld van wonen en zorg en die het provinciaal beleid van deze beleidsterreinen in beeld bracht. In vervolg hierop is in februari 2003 de vervolgnote "Zeeland Woonzorgland" verschenen, waarin wordt ingezet op het stimuleren van regionale spreiding, afstemming en het daadwerkelijk realiseren van voldoende zorgwoningen. Geconcludeerd is dat het gewenst is zowel zorgwoningen als intramurale zorgplaatsen en groepswoningen te spreiden om mensen met een zorgbehoefte zoveel mogelijk in de eigen omgeving, in de eigen wijk of kern op te kunnen vangen. Onder zorgwoningen worden woningen verstaan, al dan niet geclusterd, waarbij vanuit een zorgcentrum, woonzorgcentrum of ander zorgpunt 24-uurs aanwezigheid van de AWBZ-zorg of directe beschikbaarheid van AWBZ-zorg geregeld is. Zorgwoningen in de vorm van nieuwbouw behoren levensloopbestendig te zijn.

¹⁾ RDH, december 2004

In het spreidingsplan voor de Oosterschelderegio dat door de "Regionaal Budgetbeheerder Woninggebonden Subsidies Oosterschelderegio" is opgesteld, zijn voor Mannee 12 zorgwoningen opgenomen

Regiovisie stedelijke ontwikkelingszone Goes (november 1999)

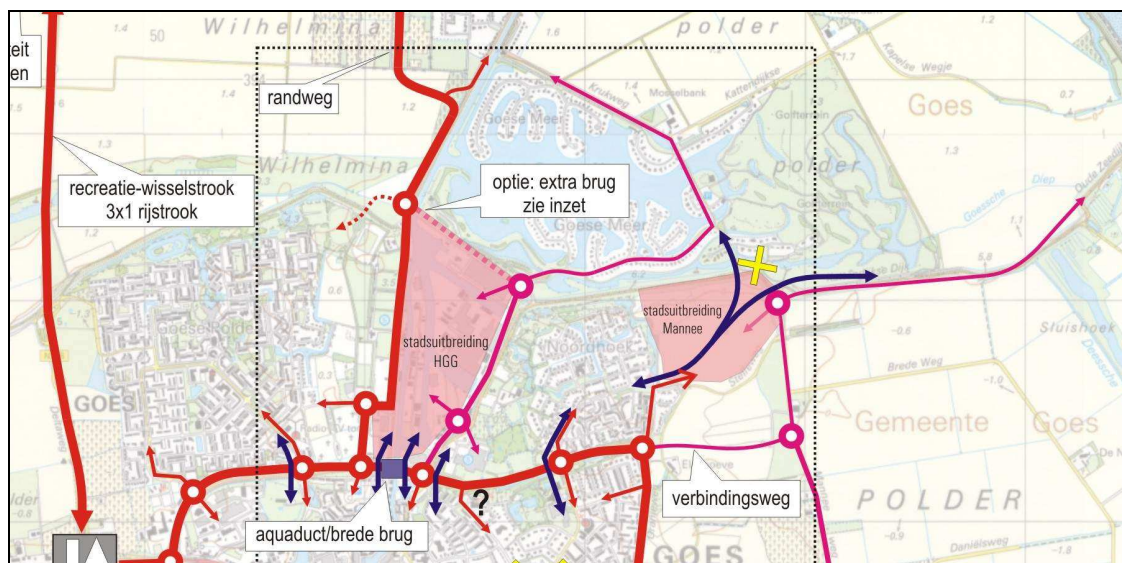
De in het streekplan (zie hierna) gevraagde visie op de ontwikkelingszone Goes en omgeving is in 1999 door de gezamenlijke gemeenten Goes, Kapelle en Borsele opgesteld. Deze regiovisie is verwerkt in de hiervoor genoemde partiële streekplanuitwerking stedelijke ontwikkelingszone Goes.

2.3. Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan

Op 25 augustus 2005 heeft de raad het Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (GVVP) vastgesteld. In het GVVP is onder andere voor dit gebied van Goes een toekomstvisie ontwikkeld, waarbij rekening wordt gehouden met de groei van het autoverkeer als gevolg van de uitbreidingsplannen Mannee (circa 360 tot 420 woningen) en Havengebied Goes (circa 1500 woningen). Deze visie beoogt een betere benutting van de Goese hoofdwegenstructuur, de Ringbanen en de Oranjeweg, waarbij tevens de verkeersveiligheid en de oversteekbaarheid voor fietsers moet worden verbeterd.

In het GWP wordt uitgegaan van de aanleg van een verbindingsweg tussen Ringbaan-Oost/Oranjeweg en de Manneeweg, in combinatie met aanvullende maatregelen (zie ook figuur 1).



Figuur 1 Toekomstvisie Verkeerssituatie Noord-oostelijk kwadrant

(bron GVVP, fragment figuur 5.3)

Hiermee wordt sluipverkeer via Kloetinge en Wilhelminadorp voorkomen. Daarnaast wordt de Goese Meerlaan ontlast. Voorwaarde hierbij is dat in de Krukweg, direct ten noorden van de Kattendijksedijk, een knip voor het autoverkeer zal worden aangebracht. (Sluip)verkeer vanuit Kattendijke en Kloetinge kan bij een afsluiting van de Krukweg (met de auto) Goes en Wilhelminadorp niet meer rechtstreeks bereiken. De nieuwe ontsluitingsweg zal hiervoor een goed alternatief zijn. Overigens zullen ook verkeersremmende maatregelen ten behoeve van sluipverkeer richting/vanuit Kloetinge genomen dienen te worden.

In relatie tot het voorliggende bestemmingsplan is het van belang dat bij de uitwerking van de verbindingsweg nadere aandacht wordt geschonken aan maatregelen om sluipverkeer te voorkomen.

Nota van Uitgangspunten (mei 2004)

De Nota van Uitgangspunten (NvU) geeft de randvoorwaarden en uitgangspunten aan waarbinnen de woningbouwlocatie Mannee kan worden ontwikkeld. In de nota zijn onder andere de volgende aspecten beschreven:

- de planologische uitgangspunten;
- de stedenbouwkundige verkenning;
- de ruimtelijk-stedenbouwkundige aspecten;
- volkshuisvesting en het woningbouwprogramma;
- verkeer.

Hieruit volgt dat Mannee een eigen identiteit krijgt. Bijzonder aspect voor de wijk is dat ze welstandsvrij wordt gebouwd. Daarnaast wordt ingezet op een grote variatie in woningtypes en doelgroepen.

Besluitvorming NvU

De gemeenteraad heeft in de vergadering van 16 september 2004 de NvU gewijzigd vastgesteld. Daarbij is uitgesproken dat:

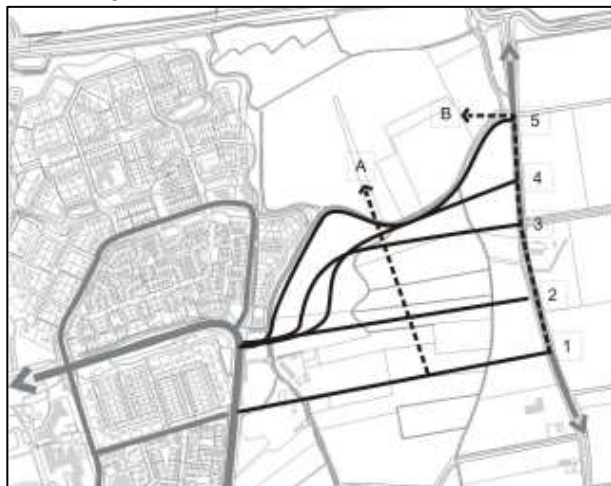
- de uitwerking van de NvU dient te omvatten de aanleg van een verbindingsweg Ringbaan - Manneeweg, waarvan de tracékeuze nader dient te worden bepaald;
- het tracé van deze verbindingsweg aansluitend op de Manneeweg kan worden gebruikt als bouwstraat bij de aanleg van de wijk Mannee;
- de wijk wordt ontsloten door een weg vanaf de zuidgrens van de wijk tot aan de aan te leggen verbindingsweg;
- een aansluiting voor bewonersverkeer op de Werflaan/Noordhoeklaan niet wenselijk is.

Een uitzondering wordt gemaakt voor bouwverkeer dat gedurende de bouwperiode van de Werflaan gebruik kan maken. Het bewonersverkeer maakt dan gebruik van de nieuwe aansluiting op de zuidelijke verbindingsweg.

In de commissievergadering van 20 december 2004 heeft het college toelichting gegeven op de consequenties van uitvoering van de motie. Hierbij zijn zaken met betrekking tot grondeigendom, financiën, ruimtelijke en landschappelijke inpassing, verkeer en procedures aan de orde gekomen. De commissie heeft hierop in meerderheid besloten de motie te handhaven. Het college heeft toegezegd het traject in te gaan om de verbindingsweg in de geest van de motie aan te leggen. Dit heeft geresulteerd in de "Notitie Verbindingsweg Mannee", waarop in het navolgende wordt ingegaan.

Notitie Verbindingsweg Mannee (januari 2005)

In deze notitie zijn 5 mogelijke tracévarianten (waarvan 3 met twee subvarianten) tegen het licht gehouden en afgewogen op een aantal aspecten zoals grondeigendom en financiële aspecten, landschappelijke inpassing en verkeer. Na afweging van de verschillende belangen gaat de voorkeur uit naar variant 3a, dat uitgaat van een golvend tracé beginnend bij de Ringbaan-Oost en eindigend op de Manneeweg ter hoogte van de Bredeweg. In de notitie zijn de volgende voor- en nadelen bij deze variant vermeld.



Landschappelijke inpassing

- Plus: Haakse kruising meanderende structuren.
- Plus: Voldoende afstand naar Stelleweg.
- Plus: Voegt zich gedeeltelijk naar evenwijdige ligging kavelstructuur (oostelijk gedeelte).
- Min: Bochtig verloop westelijk gedeelte.
- Min: versnippering van de ruimte.

Verkeer

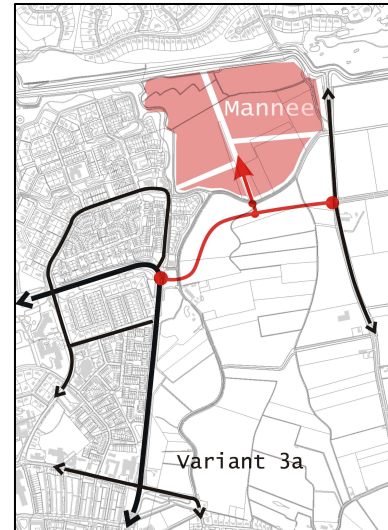
- Plus: relatief grote afvang v.d. wijk richting ringbaan t.o.v. de Manneeweg, kans op sluipverkeer via Manneeweg door Kloetinge neemt af.
- Plus: wegenstructuur relatief eenvoudig oostwaarts uit te breiden (Brede weg).

Grondeigendom

Het tracé en de inrikker in de wijk Mannee volgens fase I is zodanig gekozen dat (naast de gronden van de gemeente en het Waterschap) "slechts" twee andere grondeigenaren aangesproken hoeven te worden. Voor fase II moeten gronden van nog eens drie andere partijen aangesproken worden.

De gemeenteraad heeft de notitie op 17 maart 2005 vastgesteld met inachtneming van de toezeggingen van het college. De motie van 16 september over de NvU wordt hierbij uitgevoerd zoals deze bedoeld was door de indienende fracties. Belangrijke verschillen van het raadsbesluit ten opzichte van de Notitie Verbindingsweg Mannee zijn dat:

- de weg in 1x wordt aangelegd en niet in fases;
- ook bouwverkeer gebruik gaat maken van de verbindingsweg.



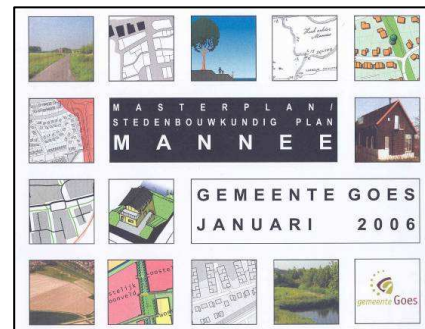
Na besluitvorming door de gemeenteraad over de NvU en het de Notitie Verbindingsweg Mannee is het Masterplan/stedenbouwkundig plan vervaardigd en is variant 3a voor de verbindingsweg uitgewerkt.

Masterplan/stedenbouwkundig plan

In dit plan is een "proefverkaveling" voor het toekomstig woongebied Mannee opgenomen en wordt nader invulling gegeven aan straten, groen, verkaveling, woningtypologieën etc. Het plan is op 14 februari door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

Verkavelings- en Inrichtingsplan

In navolging van het Masterplan/stedenbouwkundig plan is het Verkavelings- en inrichtingsplan opgesteld. Dit plan gaat meer in op de exacte verkaveling, materialisering en op de detaillering. Het plan vormt hiervoor een leidraad. De verschillende openbare ruimten in de wijk worden per fase (zodra een fase in een afrondend stadium verkeert) uitgewerkt op basis van het inrichtingsplan. Momenteel is echter nog teveel onbekend om uitspraken tot op detailniveau te doen. Zo is er nog geen duidelijkheid over bijvoorbeeld de voorzieningen in het hart de wijk en de inrichting die daar op afgestemd moet worden. Ook is nog niet te voorspellen waar bijvoorbeeld de inritten tot de vrije kavels komen en diensgevolge waar in de straat geparkeerd kan worden. Daarnaast moet altijd rekening worden gehouden met de mogelijkheid tot lichte wijzigingen in de verkaveling, mocht de markt hierom redelijkerwijs vragen. Naast de vormgeving van de openbare ruimte doet dit document meer nauwgezette uitspraken over de ligging en de grootte van kavels.

**Planningslijst Woningbouw**

Om het verloop van planning en praktijk goed in beeld te krijgen, moeten gemeenten jaarlijks planningslijsten Woningbouw bij de provincie indienen en de uitvoering van deze planningslijsten wordt jaarlijks door de provincie gemonitord. Aan de hand van deze planningslijsten toetst de provincie op regionale schaal of wordt voldaan aan de bundelingsdoelstelling (zie Omge-

vingsplan Zeeland 2006-2012). Tenslotte dienen de gemeentelijke planningslijsten voldoende aandacht te besteden aan de speerpunten uit de Woonvisie.

In de "Woningbouwplanning gemeente Goes 2006 – 2015" (op 19 januari 2006 door het college vastgesteld) zijn binnen de gehele gemeente circa 1.200 woningen voorzien op uitbreidingslocaties, waaronder 360 voor Mannee en 3.000 woningen op inbreidings- en herstructureringslocaties. Daarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke taakstelling om 50% van de woningbouwproductie binnen de grens van het bestaand bebouwd gebied te realiseren. In de woningbouwplanning is ook rekening gehouden met verschillende woningsoorten en prijsklassen.

Voorts wordt voldaan aan de provinciale basisdoelstelling dat minimaal 70% van de uitbreiding van de woningvoorraad in de regio wordt gerealiseerd in de Stedelijke ontwikkelingszone Goes. Het vorenstaande betekent dat er vanuit het provinciaal en gemeentelijk woningbouwbeleid geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen bouw van de woning.

Beleidsplan Duurzaam Bouwen

In dit gemeentelijk beleidsplan is aangegeven aan hoe de gemeente omgaat met duurzaam bouwen en met integrale woningkwaliteit. Duurzaam bouwen houdt in dat woningen worden ge- of verbouwd met duurzame materialen (herbruikbare zowel als niet-eindige) en met een zodanig gebruik van energie dat daarvan zo min mogelijk wordt verbruikt. Ook hergebruik van materialen en regenwater is een doelstelling.

Gestreefd wordt eigen (te realiseren) gebouwen (scholen, kantoren etc.) met duurzame materialen te bouwen en verbouwen en zorg te dragen voor veiligheid, toegankelijkheid en comfort/gebruiksgemak. Daarnaast is het beleid er op gericht dat zoveel mogelijk (ver)bouwers overgaan tot duurzaam (ver)bouwen. Het toepassen van duurzame materialen etc. moet dan ook worden gestimuleerd door nog meer voorlichting te geven bij de verkoop van bouwpercelen.

Om tot de gewenste doelen te kunnen komen bij het stimuleren van duurzaam bouwen zijn de navolgende uitgangspunten geformuleerd.

- Verdergaand dan de voorschriften in het Bouwbesluit en Convenant Zeeuwse Integrale Woningkwaliteit duurzaam bouwen invoeren (dan wel verder tot ontwikkeling brengen) bij (ver)bouwen van eigen gebouwen (scholen en dergelijke).
- Duurzaam bouwen stimuleren bij (ver)bouwen door particulieren. Hiervoor is een subsidieverordening vastgesteld om bouwers over te halen (meer) duurzaamheid aan te brengen in hun woning dan op grond van de regelgeving kan worden afgedwongen. Daarnaast is een (financiële) Voorziening Duurzaam Bouwen ingesteld waaruit onder andere laagrentende leningen beschikbaar kunnen worden gesteld aan particulieren en woningcorporaties voor duurzaam bouwen en voorbeeldprojecten duurzaam bouwen. Deze voorziening wordt gevoed via afdracht uit de grondexploitatie van 4,5% van de opbrengsten uit verkochte woningbouwgrond; deze middelen worden in principe ook daadwerkelijk ingezet voor het desbetreffende exploitatiegebied (indien niet alle opbrengsten in het plan worden benut dan deze reserveren voor andere duurzame bouwen zaken).
- Duurzaam bouwen verplicht stellen op door de gemeente uit te geven kavels bouwgrond. Deze verplichting zal ook worden opgenomen in de overeenkomsten bij verkoop van gemeentelijke bouw kavels. Hierbij worden bepalingen opgenomen aan welk niveau de te bouwen woning of het te bouwen gebouw moet voldoen. Bouwaanvragen worden gecontroleerd op duurzaam bouwen.
- Duurzaam bouwen verplicht stellen in exploitatieovereenkomsten die met projectontwikkelaars worden afgesloten.
- Het toepassen van duurzame stedenbouw en duurzame inrichting van nieuwe gebieden bij het ontwikkelen van nieuwe plannen. Dit houdt in dat bij de stedenbouwkundige uitgangspunten rekening wordt gehouden met onder andere de ligging, de zonoriëntatie, de omliggende natuur, de waterhuishouding etc.

De gemeente kent in haar beleid een inspanningsverplichting tot het zongericht verkavelen van ten minste 70% van de kavels bij grotere uitbreidingslocaties. Dit houdt in dat minimaal 70% van de woningen gelegen is aan een straat, die maximaal 20-30 graden afwijkt van de oost-westlijn. De oriëntatie van de woning zelf is voor de inspanningsverplichting niet van belang. Uitzondering wordt gemaakt voor patiowoningen, die door de patio's toch goed zongericht zijn. Deze types worden dan ook meegeteld.

- Tot slot wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke energieprestatie op locatie (EPL). De EPL is de maat waarmee de energiezuinigheid van een bouwlocatie wordt aangegeven, uitgedrukt in een cijfer van 1 tot 10. Voor het woongebied Mannee is van belang dat ten

minste een EPL van 6 moet worden gerealiseerd. Bij een 6 voldoen de woningen (net) aan het bouwbesluit, hetgeen betekent dat dit haalbaar is wanneer woningen met een energiecoëfficiënt (EPC) van 1,0 worden gebouwd met individuele verwarming. Een score van 10 wordt bereikt als de wijk geen fossiele energie nodig heeft. Alle energie wordt dan betrokken van hernieuwbare (duurzame) bronnen.

Energievisie Mannee

De gemeente heeft voor het uitbreidingsplan Mannee een energievisie opgesteld. Hierin worden de doelstellingen geformuleerd voor deze nieuwbouwlocatie. In de energievisie worden de volgende ambities uitgesproken:

- Het realiseren van een EPL van 7,0.
- Op basis van deze EPL realiseren van een duurzame energievoorziening waarbij de wijze van warmteopwekking nog wordt opgehouden.
- Een selectieprocedure uitvoeren onder mogelijke exploitanten van energievoorzieningen voor het realiseren en beheren van een duurzame energievoorziening.
- De door de gemeente in te nemen standpunten over de ruimtelijke inpassing, het eventueel opnemen van koeling als eis of wens, eventuele eisen voor een energieconcept, een kostenkader op te stellen als randvoorwaarde voor de realisatie en de te maken afspraken over de partij die de meerinvestering (bijdrage in de aansluitkosten) draagt.
- Onderzoek naar de geschiktheid van de bodem voor warmte- en koudeopslag.
- Het opstellen van een programma van eisen voor de selectie van een ontwikkelaar en de op te stellen ontwikkelingsovereenkomst voor wat betreft de energieambitie, de randvoorwaarden en het kostenkader.

Archeologiebeleid

In navolging van het Rijk en de provincie is het beleid van de gemeente gericht op behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Indien andere belangen boven het archeologisch belang prevaleren, streeft het gemeentebestuur naar behoud van de archeologische informatie door opgraving, uitwerking, rapportage en eventueel opslag in het provinciaal archeologisch depot. Belang wordt gehecht aan vroegtijdig archeologisch onderzoek bij ruimtelijke beslissingen / planontwikkeling. Daarnaast zullen eventuele archeologische vondsten bij sloop-, sanerings- en/of graafwerkzaamheden (en dergelijke), volgens artikel 47 van de Monumentenwet 1988, onverwijld moeten worden gemeld bij de gemeente, die op haar beurt de melding doorgeeft aan de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland te Middelburg.

3. Ruimtelijk-functionele planopzet

15

3.1. Inleiding

Zoals reeds in hoofdstuk 1 is vermeld, wordt in dit hoofdstuk een toelichting gegeven op ruimtelijk-functionele planopzet. De tekst uit dit hoofdstuk komt grotendeels (letterlijk) overeen met de hoofdstukken uit het Masterplan/Stedenbouwkundig plan, zoals dat door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld op 14 februari 2006. Daarnaast zijn er wijzigingen doorgevoerd, geïnitieerd door het nieuwe college. De verdere uitwerking van het plan wordt in het Verkavelings- en Inrichtingsplan (VIP) opgenomen. Dit laatste plan en het bestemmingsplan worden parallel opgesteld. Hieronder worden de hoofdlijnen weergegeven. Het VIP zal meer details beschrijven.

3.2. Analyse

In het plan Mannee wordt sterk rekening gehouden met locatie-specifieke eigenschappen. In de analyse naar deze eigenschappen worden diverse ontwerp-aanleidingen gevonden. Relevante aspecten uit de analyse worden hier daarom kort toegelicht.

3.2.1. Groen- en waterstructuur

Van belang zijn de aanwezige structuren langs de oostzijde van Noordhoek en langs de zuidzijde van de Kattendijksedijk. Beide vormen onderdeel van de wijk- en stadsgroenstructuur. Ten noorden van de Kattendijksedijk is een groenstructuur gelegen van regionaal belang die niet mag worden verstoord. Het gaat hier om een voortzetting van de Schengezone die vanaf hier oorspronkelijk richting de Oosterschelde doorliep. Ten oosten van het plangebied, in het verlengde van de Stellegeweg en parallel aan de Kattendijksedijk, ligt verder nog een strook met opgaand groen en struikgewas (een jachtbosje).

Het plangebied wordt verder aan alle zijden omgeven door sloten, waarvan de noordelijke een belangrijke rol speelt in de afvoer van water naar gemaal Dekker. Daarnaast is er een kronkelige kreek en een sloot die het gebied van oost naar west doorsnijdt.

3.2.2. Landschappelijke ondergrond en structuur

Het plangebied is relatief ongeschonden uit de ruilverkaveling gekomen, wat zich uit in een grote diversiteit aan kavelmatten, aan grillige sloten en aan de eerder genoemde landschappelijk en historisch waardevolle elementen. Ook het gebied ten zuiden van de Stellegeweg heeft deze kenmerken, met eveneens enkele karakteristieke meanderende sloten. Dit in tegenstelling tot het oostelijk van de Manneeweg gelegen gebied, dat een zeer rationele (ruil)verkaveling kent. De structuur van het gebied ten noorden van de Kattendijksedijk is als enigszins "amorf" te karakteriseren, door de vrij vormgegeven waterpartijen en verkavelingen. Het westelijk gelegen Noordhoek kent daarentegen een zeer duidelijke rechthoekige structuur als basis, die aan de oostkant van de wijk echter een lichte knik heeft.

3.2.3. Landschappelijke en historische elementen

Aan de noordkant van het gebied ligt een sloot met een bijzonder verloop en een kreekachtig karakter. De Stellegeweg is een karakteristiek kronkelig weggetje, aan beide zijden geflankeerd door slootjes. Bijzonder daarbij is dat de Stellegeweg iets verdiept ligt ten opzichte van het omliggende landschap. De Kattendijksedijk is als grootschalig lijnvormig element dominant aanwezig. Verder heeft er oorspronkelijk nog een pad langs de westgrens van het plangebied gelegen die het traject volgde van de huidige stedelijke groenstructuur ten oosten van Noordhoek, parallel aan de waterpartijen. Aan de noordoostkant van het plangebied is vroeger ook nog een inlaag geweest die nauwelijks meer in het landschap herkenbaar is. Alleen de iets lagere ligging duidt hier nog op. Ook is hier een sloot aanwezig, die globaal de ligging van de oude inlaagdijk weergeeft. Ten slotte is de oude opril vanaf de Manneeweg naar de Kattendijksedijk nog zichtbaar in de vorm van een doodlopend pad. Deze is (waarschijnlijk) bij ruilverkavelingen vervangen door de nieuwe, huidige dijkopgang. Verder is het terrein licht geaccidenteerd.

3.2.4. Zichtlijnen en oriëntatiepunten

Vanuit het plangebied is een weids uitzicht over het open akkerlandschap, behalve aan de noordzijde, waar de Kattendijksedijk vanaf het maaiveld een verder uitzicht belemmert. Alleen de dakpunten van het Goese Meer leggen de relatie met het gebied achter de dijk. Vanaf de dijk is er juist wel een vergaand uitzicht mogelijk, naar verschillende zijden. In de ruimere omgeving vormen onder andere de kerktorens van Kloetinge, Kapelle en de watertoren van Kloetinge en de zendmast in de Goese Polder belangrijke oriëntatiepunten.

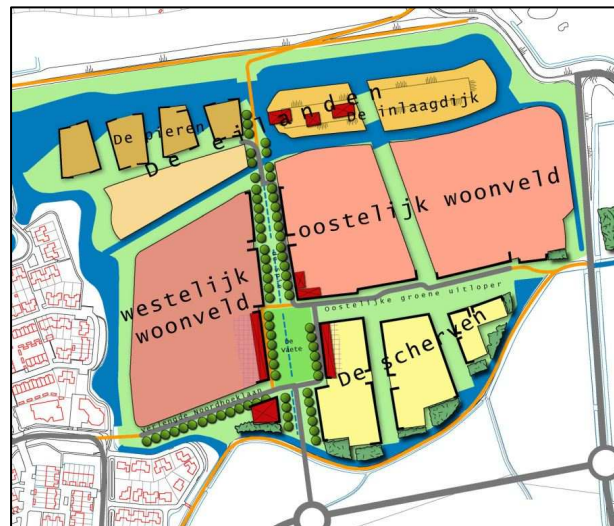
3.2.5. Grenzen en randen

Voor een passende reactie op de omgeving is een verkenning van de randen van het plangebied van belang. De Kattendijksedijk aan de noordkant vormt een vrij harde begrenzing. De westzijde van het plangebied is veel zachter van karakter en wordt begrensd door groen en water. Hiertussen liggen de woningen van Noordhoek verscholen. De zuid- en zuidoostzijde is volledig open en kent een weids uitzicht. De Stelleweg vormt hier in het platte vlak weliswaar een begrenzing, vanaf het maaiveld is deze mede door zijn iets verdiepte ligging nauwelijks waarneembaar. De oostzijde ten slotte wordt begrensd door de opgang naar de Kattendijksedijk. Deze is beplant met enkele bomen.

3.3. Masterplan

3.3.1. Basisconcept

Als centrale gedachte (concept) voor de ruimtelijke identiteit van Mannee is vooral de ligging van de wijk tussen stad en land richtinggevend. Het moet een "groen-stedelijke" wijk worden, als overgangsgebied (buffer) tussen stad en land met een sterke gerichtheid op en verwevenheid met het open landschap. Enkele formele (open) structuurdragers geven richting aan de wijk en fungeren als vensters op het landschap in het zuiden. De structuurdragers geleiden het plan, waardoor heldere deelgebieden ontstaan waarbinnen sprake kan zijn van een meer losse, informele ordening. De wijk kent een gevarieerd aanbod aan woonmilieus met naast de "doorsnee" milieus ook enkele deelgebieden met meer afwijkende woonvormen. Aanwezige landschappelijke en historische gegevens vormen belangrijke ontwerp motieven voor de nieuwe wijk. Een en ander komt naar voren in de hierna volgende punten en in de Masterplankaart.



3.3.2. Hoofdstructuur

(Voor de beschrijving van het plan wordt gebruik gemaakt van werknamen. Deze hoeven niet te corresponderen met de uiteindelijke benaming van straten en dergelijke.) De hoofdstructuur wordt gevormd door een aantal ruime, groene assen. Samen vormen deze assen een denkbeeldige molenwiek, die samenkomen in een centraal groen plein met vijver of "Vaete". Deze assen verdelen het plangebied in meerdere woongebieden, die meer introvert gericht zijn.

De grote structuurdragers komen voort uit landschappelijke eigenschappen in de omgeving, zoals een zichtlijn op de Geerteskerk in Kloetinge ("de Spie"), de verkavelingsrichting in de oostelijk gelegen polders (de oostelijke groene uitloper), en de hoofdrichting van Noordhoek (doorge trokken Noordhoeklaan). Deze laatste zal eenzelfde profilering en uiterlijk kennen als de Noordhoeklaan zelf. Zodoende wordt Mannee ruimtelijk verknoopt met het bestaande stedelijke weefsel van Goes en ontstaat een continue, "lange lijn" richting het stadscentrum, welke vanuit Mannee overigens niet direct voor auto toegankelijk is.

Onder de meer rechtlijnige hoofdstructuur liggen de meer vrije vormen, gebaseerd op bestaande landschappelijke structuren (sloten, wegen, perceelsgrenzen) en nieuw geïntroduceerde vormen. Samen met de "molenwiek" komen hiermee alle interne als externe structuurlij-

nen samen in Mannee, waarmee gesteld kan worden dat de wijk maximaal in zijn omgeving is ingebed.

3.3.3. Centrum

Centraal element in de wijk vormt "de Vaete". Van hieruit zijn de vier hoofdwindrichtingen te overzien. Dit "groene plein" is de spil waar de wijk om draait en zal dienen als hoofdontmoetingsruimte. Dit zal verder worden gestimuleerd door in de pleinwanden plaats te bieden aan diverse maatschappelijke en commerciële voorzieningen.

3.3.4. Rooilijnen en straatwanden

De hoofdstructuur wordt begeleid door vrij strakke, veelal aaneengesloten straatwanden. Deze staan in contrast met de meer informele woonstraatjes binnen de deelgebieden, waar vooral sprake is van vrijstaande bebouwing met (mogelijk) wisselende rooilijnen. Ook de woonscherven in het zuiden en de patioclusters in de noordrand zijn strak begrensd en kennen geen voortuinen. Hierdoor staan deze woningen letterlijk met de voorgevel in het landschap zonder dat deze wordt aangetast door "ruis" (parkeren, voortuintjes en dergelijke). Omdat geen welstand gevoerd wordt, is onzeker in welke mate woningen architectonisch op elkaar zullen aansluiten. Een heldere, praktisch aaneengesloten wand grenzend aan ruime, representatieve openbare ruimte kan zorgen voor visuele rust.

3.3.5. Deelgebieden

Door de geleding van de hoofdstructuur valt de wijk uiteen in een aantal deelgebieden, ieder met een eigen sfeer en thema. Dit komt de diversiteit van de wijk ten goede. Binnen de afzonderlijke deelgebieden is weer sprake van meerdere woonmilieus en -typologieën.

De deelgebieden die in het masterplan onderscheiden worden zijn van noord naar zuid "de Eilanden", "de Woonvelden" en "de Scherven". "De Spie" rijgt deze gebieden van noord naar zuid aan elkaar en vormt een vierde deelgebied.

3.3.6. Randen

De wijk is aan de zuidrand georiënteerd op het open polderlandschap. Helder afgebakende woonscherven geven hier ruimte voor een oriëntatie op landschap. Wel zorgt opgaand groen ervoor dat bebouwing vanuit het buitengebied zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken wordt. Aan de westzijde wordt qua woonmilieu en openbare ruimte zoveel mogelijk gereageerd op de overzijde van het water, op Noordhoek. In het noorden zijn de bebouwingsvlekken eveneens meer transparant geordend zodat de Kattendijksedijk vanuit het plan goed zichtbaar is. Bebouwing en landschap en natuur gaan hier vloeiend in elkaar over. Aan de oostrand ten slotte zijn een aantal vrijstaande woningen met de achterkant naar buiten toe gericht, ontsloten vanaf de oude opril van de Manneeweg naar de Kattendijksedijk.

3.3.7. Zichtlijnen en oriëntatie

De lange zichtlijnen in het plangebied maken van Mannee een transparante wijk. Het open landschap in het westen en zuiden, maar ook de karakteristieke Kattendijksedijk in het noorden, zijn hierdoor vanuit vele punten in de wijk te ervaren. De monumentale zichtlijn in "de Spie" is gericht op de Geerteskerk in Kloetinge. De transparantie staat in contrast met de meer besloten, meanderende woonbuurten binnen de hoofdstructuur.

3.4. Stedenbouwkundige plantoelichting

In onderstaande tekst worden de belangrijkste aspecten van het Verkavelings- en Inrichtingsplan weergegeven. De verkaveling is niet absoluut. Schommelingen in kavelgroottes, ligging op het perceel, woningtypen en dergelijke kunnen in de daadwerkelijke uitvoering variëren.



3.4.1. Verkeersstructuur

Verbindingsweg

De verbindingsweg is opgespannen tussen de hoek Ringbaan Oost-Oranjeweg en de T-splitting Manneeweg-Bredeweg. De verbindingsweg zal als bovenwijkse hoofdweg fungeren en kent één afslag, de zogenaamde "zuidelijke inrikker", die gebruikt wordt om de wijk Mannee te ontsluiten.

Autoverkeersnetwerk

De interne ontsluiting van de wijk kenmerkt zich door een "boomstructuur". Hoofdstraten volgen de ruimtelijke hoofdstructuur (de molenwiek) ten behoeve van een duidelijke herkenbaarheid en oriëntatie in de wijk. Deze hoofdstraten worden verder om de 60 à 70 meter onderbroken door zijstraten en kruispunten, die noden tot snelheidsverlaging (rechts voorrang verlenen) en vormen dikwijls aanleiding voor bajonet-aansluitingen. Lange, rechtdoorgaande bewegingen zijn hierdoor niet mogelijk. Secundaire (woon)straten zijn meer meanderend van aard. De externe ontsluiting van de wijk wordt geregeld via de verbindingsweg, die als enige verbinding met het omliggende autoverkeersnetwerk fungeert. Hulpverleningsdiensten hebben extra toegang tot de wijk via de fietspaden.

Fietsnetwerk

Mannee wordt een wijk met een verkeersregime van maximaal 30 km/u. Het is daarom niet nodig maar ook niet wenselijk om intern aparte fietspaden op te nemen. Wel worden essentiële fietsverbindingen met de Kattendijksedijk (Goese Meer), Noordhoek, de Stelleweg en de Manneeweg gerealiseerd. De hoofdfietsroutes lopen hierdoor vrijwel gelijk met de ruimtelijke hoofdstructuur.

Sociaal veilige fietsverbindingen met de stad worden primair via de Noordhoeklaan gelegd. Een recreatief alternatief vormt de Stelleweg.

Wandelnetwerk

Een fijnmazige aanvullende wandelpadenstructuur maakt een veelheid van wandelingen mogelijk. Door diverse bescheiden voetgangersbruggetjes wordt aansluiting gemaakt met Noordhoek en ontstaat de mogelijkheid voor rondwandelingen rondom de bestaande waterpartij alhier. Ook de teen van de Kattendijksedijk en de nader in te richten ruigte worden door wandelpaden ontsloten, zodat de beleving van het aanwezige groen en water optimaal mogelijk is.

3.4.2. Parkeren

In het plan is gerekend met de in de Nota van Uitgangspunten gemiddelden van de aangegeven bandbreedtes voor parkeren (zie paragraaf 2.2): 2 parkeerplaatsen per woning voor de dure klasse, 1,8 voor de middeldure klasse en 1,5 voor de goedkope klasse.

Voor de grotere kavels (duurdere klasse) met vrijstaande woningen wordt uitgegaan van twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Ook op kavels met achterstraten, zoals langs delen van "de Spie" en in "de Scherven" dient ruimte te zijn voor twee parkeerplaatsen op eigen erf. Dit omdat aan de voorzijde sprake is van "woonpaden" waarlangs niet geparkeerd kan worden en waar grote waarde wordt gehecht aan een "blikvrij" openbaar groen.

Voor de overige categorieën geldt dat minimaal 1 auto op het eigen terrein gerealiseerd moet worden. Een garage wordt hiertoe niet gerekend. Dat betekent dat voor de patiowoningen, waar geen sprake is van een oprit, de inpandige garages "open" dienen te blijven om oneigenlijk gebruik te voorkomen. Dit geldt ook voor de parkeerplaatsen aan de achterstraten.

Alleen voor de sociale koopsector is niet overal gerekend met een parkeerplaats op eigen erf.

De overig benodigde parkeercapaciteit wordt gerealiseerd op openbaar gebied. Het structureel groen wordt hierbij zo veel mogelijk ontzien. In de meanderende woonstraten is over het algemeen ruimte om het parkeren informeel in het straatprofiel (op gelijk niveau) op te lossen. Waar echter veel parkeerbehoefte wordt verwacht, zullen ook haakse parkeerhaventjes worden gerealiseerd.

Langs de hoofdwegen zal plaatselijk langs- en dwarsparkeren worden gerealiseerd in parkeerhaventjes. Uitzondering hierop is "de Spie", waar in het geheel niet geparkeerd zal worden. Parkeren dient hier "om de hoek" in de meanderende dwarsstraatjes te geschieden.

De openbare parkeerplekken in de groengebieden van "de Scherven" zijn door middel van zogenaamde parkeerkoffertjes in de bouwblokken geregeld.

De parkeernorm voor de voorzieningen dient nader te worden ingevuld, afhankelijk van het exacte programma. Een fors deel dient op eigen terrein (achterop de kavel) gerealiseerd te worden om de groene "Vaete" te ontzien. Er zal slechts beperkte openbare parkeergelegenheid aan de voorzijde zijn voor kort parkeren en voor halen en brengen. De parkeergelegenheid voor de voorzieningen kan naar verwachting voor een groot deel uitgewisseld worden met parkeergelegenheid voor de sociale huurappartementen boven de voorzieningen.

Rekening wordt dus gehouden met voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied. Gestreefd wordt echter naar zoveel mogelijk parkeren op eigen erf. Hiertoe worden waar mogelijk en gewenst bijgebouwen (garages) bestemmingsplanmatig op een dusdanige afstand van de voorgevellijn en zijdelingse perceelsgrens mogelijk gemaakt, zodat eventueel ook een eventuele tweede auto op de oprit mogelijk is.

In een inrichtingsplan zullen de parkeerplaatsen waar mogelijk worden ingetekend. Hierbij zal onderscheid gemaakt worden in daadwerkelijk aan te leggen parkeerplaatsen en in te reserveren parkeerplaatsen, die bij gebleken parkeerdruk in een latere fase aangelegd zouden kunnen worden.

3.4.3. Functies/voorzieningenconcentraties

Voorzieningen zijn geconcentreerd rond het hart van de wijk, rondom "de Vaete" en dicht bij de centrale entree tot de wijk. Hierdoor wordt de wijk niet onnodig belast door autoverkeer van buiten. Ook wordt zoveel mogelijk aangesloten op Noordhoek door de ligging aan het einde van de verlengde Noordhoeklaan. Verwacht wordt dat langzaam verkeer (fietsers, voetgangers) vanuit Noordhoek hierdoor voor een deel ook de weg naar de voorzieningen in Mannee weet te vinden. Een kleine 6.000 m² perceelsoppervlak is gereserveerd voor voorzieningen, maar kan bij gebleken verminderde behoefte ook als woonbestemming worden ingevuld.



De aard en de omvang van de voorzieningen is gericht op een bovenwijks niveau (Mannee, Noordhoek, Goese Meer) en is bedoeld om de leefbaarheid in de Noordoosthoek van Goes op peil te brengen. Gedacht wordt aan een wijkcentrum met volgende functies:

- basisschool;
- zorgvoorzieningen (gedacht wordt aan een steunpunt voor thuiszorg, eventueel in combinatie met een consultatiebureau);
- sportvoorziening;
- ruimte voor peuterspeelzaalwerk / kinderdagverblijf in combinatie met buitenschoolse opvang.

De school en het wijkcentrum zijn gesitueerd aan de westzijde van "de Vaete". Voor het overige deel zal aan de oostzijde beperkt ruimte worden gereserveerd voor kleinschalige commerciële ruimte. Door de hoofdwegen oostelijk langs de Vaete te leiden ontstaat een verkeersluwe "uitloop" voor de school aan de westzijde. In het kader van zuinig ruimtegebruik, maar ook om "de Vaete" enige ruimtelijke begeleiding te geven ("pleinwanden"), wordt een combinatie met appartementen op de eerste en tweede bouwlaag voorzien.

Naast de specifieke locaties voor voorzieningen aan "de Vaete" geldt dat werken aan huis in de woongebieden tot de mogelijkheden behoort, mits deze het woongenot niet onevenredig aantasten. Een aandachtspunt hierbij is het parkeren. Vooral aan de relatief goed bereikbare hoofdstructuur zal voor hoekkavels het werken-aan-huis bestemmingsplanmatig en verkavelingstechnisch worden gestimuleerd.

3.4.4. Groen- en waterstructuur

Groenstructuur

Mannee wordt geleed door een aantal groene assen, die het plan zoveel mogelijk in contact brengen met het omringende open landschap in het zuiden en oosten en anderzijds met de groen-blauwe omgeving van de Kattendijksedijk. Dit komt het meest naar voren in deelgebied "de Scherven", in het zuiden, waar de woonblokken strak begrensd in het groen staan. Het landschap loopt hierdoor als het ware tot in de wijk door.

De oriëntatie op het landschap vanuit de wijk is maximaal. Vanuit de omgeving echter dient de wijk enigszins op de achtergrond te blijven en weg te vallen tegen de horizon. Hiertoe worden bosschages aangelegd die de (zij)kanten van de) bouwblokken aan het zicht ontnemen. Daarnaast zullen parkeerveldjes en -koffers zoveel mogelijk afgeplant worden. De inrichting van de overige groengebieden dient zoveel mogelijk transparant te zijn, dat wil zeggen dat onderbegroeiing zoveel mogelijk vermeden moet worden. Het zicht (de vensters) op het buitengebied vormt immers een van de belangrijkste dragers van het plan. Voor "de Spie" en de verlengde Noordhoeklaan wordt een formele laanstructuur voorgesteld. Ook diverse openbare oevers en de voormalige opril naar de Kattendijksedijk krijgen laanbeplanting, zij het wat minder intensief. De overige groengebieden zoals de oostelijke groene uitloper en het groen rondom de scherven krijgen een meer losse invulling met solitaire boomgroepen.

Waterstructuur

Bestaande waterlopen worden geïntegreerd en verbreed en ingezet om het plan structuur te geven. Uitzondering hierop is de hoofdwatrafvoer langs de oude opril op de Kattendijksedijk, die in de nieuwe situatie naast de Manneeweg wordt geprojecteerd. Onder aan de Kattendijksedijk wordt nieuw water gegraven, eventueel in combinatie met drassig gebied. Om de naam van "de Vaete" eer aan te doen, zal hier een bescheiden vijver worden gerealiseerd.

3.4.5. Speelvoorzieningen

De wijk kent in potentie veel mogelijkheden tot spelen. Er is voldoende ruimte en groen om de NUSO-richtlijnen met betrekking tot (georganiseerde) speelvoorzieningen te kunnen hanteren. Mits genoeg wordt genomen met een vrije breedte van circa 20 meter kunnen ook bescheiden trapveldjes gerealiseerd worden. Dit hoeft echter niet nadrukkelijk gefaciliteerd te worden aangezien het groen alom (geconcentreerd) aanwezig is.

Als hoofd(ontmoetings)ruimte is er "de Vaete", waaraan ook gebouwde voorzieningen met een school zijn gelegen. Om de ontmoetingsfunctie kracht bij te zetten is een (hoofd)speelvoorziening hier gewenst, mits deze geen aantasting vormt voor de representativiteit van de plek. Alhoewel er voldoende ruimte is, ligt een trapveld hier dus minder voor de hand.

Naast georganiseerde speelvoorzieningen nodigt de wijk ook uit om zelfstandig op avontuur te gaan. De wijk is een echt groene "struiniwijk". In de betrekkelijke luwte van het verkeer kan overal gestruind worden, wat verder nauwelijks gefaciliteerd hoeft te worden met speelobjecten. Ook het water en de ruigte onderlangs de Kattendijksedijk dragen hier aan bij. Rondom deelgebied "de Eilanden" kan aanleiding gevonden worden tot spelevaren, alhoewel het hier geen formeel 'speelwater' betreft. De informele achterstraten in "de scherven" en langs "de Spie" kunnen dienen als beschermde (privé) speelmogelijkheid.

Het spelen staat (vooral in "de Spie" en in deelgebied "de Scherven") heel dicht bij het wonen. Er is maximale controle vanuit de woning mogelijk. Dit komt door de oriëntatie van de woningen op het openbare groen en de veilige omgeving van de woonpaden. Daarentegen kent de wijk aan de randen ook wat meer afgelegen "bosjes" en dergelijke waar minder controle is.

Voor verdere uitspraken met betrekking tot speelvoorzieningen wordt verwezen naar het verkavelings- en inrichtingsplan.

3.4.6. Deelgebieden

"De Eilanden"

"De Eilanden" worden gekenmerkt door veel water rondom de kavels. Aan de noordzijde wordt gewoond met één voet in de natuur, deel uitmakend van de provinciale ecologische hoofdstructuur. Watergroen, rietvelden en ruigte bepalen hier het beeld. Aan de zuidzijde worden de

eilanden begrensd door een bestaande waterloop, die is verbreed tot singel met overwegend private oevers.

De eilanden kennen bijzondere woningtypes. Enerzijds is er de kunstmatig opgeworpen "inlaagdijk" van circa 3 meter hoog, die verwijst naar de voormalige inlaagdijk die ooit hier gelegen heeft. De dijk nodigt uit tot speciale woningtypes en plattegrondindelingen, die gebruikmaken van het niveauverschil. Door de hogere ligging wordt de kwaliteit van het uitzicht over water, natuur en deels ook over de Kattendijksedijk optimaal benut. De zuidkavels zijn relatief diep om enige afstand en privacy tot de kavels in "de Woonvelden" te bewaren. De noordkavels op de dijk kennen minder diepe achtertuinen. De zon wordt hier vooral naast de woning of op de woning (dakterras) opgezocht.

Het westelijke deel van de inlaagdijk is beduidend lager (circa één meter) en nodigt uit tot split-level woningen

Het westelijk gedeelte bestaat voornamelijk uit waterpatio's, geclusterd rondom een kort doodlopend (gerend) straatje of pleintje. De noordelijke koppen van de straatjes steken iets uit ten opzichte van de bebouwing, waardoor figuurlijk gesproken kan worden van "pieren". Hier is gelegenheid tot het uitwerpen van een hengel of voor gewoon een beetje mijmeren. De patioclusters zijn voor een deel in het water gelegen, en voor een deel op het land. De begrenzing is in beide gevallen scherp, de gevels staan direct op het (openbare) groen of in het water. Door het openbare karakter hiervan blijft ook vanuit de achtergelegen straat een vrij zicht op het water en de Kattendijksedijk mogelijk.

De oevergrens, gelegen tussen de clusters, komt letterlijk overeen met de oorspronkelijke kronkelkreek. In de bestrating van de straatjes kan deze nader worden gevisualiseerd. Inkijk vanaf de Kattendijksedijk op de buitenruimte wordt tegengegaan door de toepassing van patio's.

Ten zuiden van de patioclusters liggen een aantal vrije kavels, waarvan een groot deel ook weer in direct contact staat met water. Daar waar de kaveldiepte het toelaat, wordt een aantal kavels ook vanuit het zuiden (middels privé bruggetjes) ontsloten.

"De Woonvelden"

Belangrijkste motto voor "de Woonvelden" is vrijheid. Hier bevindt zich het overgrote deel van de vrije, grotere kavels. Naast het feit dat in geheel Mannee geen welstand gevoerd zal worden, geldt hier in het bijzonder dat er voor grote delen geen verplichte rooilijnen zullen worden opgesteld. Met uitzondering van een bebouwingsvrije zone aan de openbare weg kent de kavel een grote vrijheid in de situering van het gebouw op het perceel. Zo kan de particuliere bouwer kiezen voor wonen aan de straat (met een bescheiden voortuin) tot wonen achterop de kavel, waardoor een royale, statige voortuin ontstaat. Ook kan de woning in sommige gevallen aan het water gezet worden. Wel dienen minimale afstanden tot zijdelingse- en achterperceelsgrenzen in acht te worden genomen.

De meanderende woonstraatjes zijn informeel van aard en zorgen voor een beschutte en intieme sfeer. Zichtlijnen zijn door de krommingen relatief kort. Plaatselijk echter wordt het informele woonstratencircuit haaks doorkruist door rechte, groene assen. Deze leggen een visuele verbinding met het buitengebied en zorgen voor oriënteringsgelegenheid.

De randen van de woonvelden, grenzend aan de grote structuurdragers van het plan, zijn wat intensiever en meer aaneengesloten. Hier gelden weer wel dwingende rooilijnen.

"De Scherven"

Hoofdthema van deelgebied "de Scherven" is het wonen in het park. Strak begrensde woonclusters liggen losjes in een verder vrijwel groen parklandschap, dat langzaam over gaat in het agrarisch landschap. Vanuit vrijwel iedere woning is uitzicht op het open polderlandschap mogelijk. Dit terwijl de zuidranden van de woonvlekken zelf worden ingeplant met opgaand groen, waardoor Mannee gezien vanuit het buitengebied grotendeels wegvalt tegen de horizon. In plaats van een traditionele straat langs de voordeur is sprake van een (speel)gazon met een smal woonpad, die de voordeuren ontsluit. De woonpaden sluiten via een bruggetje aan op de Stellegeweg waardoor "een blokje om" mogelijk is. Uitvoering van de huizen met een veranda doen het verblijfsgenot van het openbare groen verder vergroten. De veranda geeft een zekere mate van privacy en gelegenheid tot een zitje, zonder dat het openbare groen daarvoor hoeft te worden aangesproken. De kavel is aan de achterzijde via een privaat collectief binnenhof met de auto te bereiken. Bezoekersparkeren wordt zoveel mogelijk opgelost in zogenaamde parkeerkoffers binnen de bouwvlekken. Ingezet wordt op modulair bouwen en projectmatige ontwikkeling om een zekere mate van eenduidigheid te krijgen. De meest oostelijke "scherf" bestaat uit lage patiowoningen van het voor-achterhuistype. De patio levert een bescheiden be-

schutte privé-buitenruimte, terwijl voor het uitzicht geprofitteerd wordt van het ruime openbare groen aan de voorzijde.

"De Spie/de Vaete"

Het wonen aan "de Spie" en "de Vaete" betekent wonen aan een statige, klassiek geïnspireerde openbare ruimte. Het vormt dan ook de hoofdentree van de wijk en daarmee het visitekaartje. "De Spie" rijgt de verschillende deelgebieden van noord naar zuid aaneen en vormt hiermee een dwarsdoorsnede van het plan. Zowel de Kattendijksedijk als het open landschap in het zuiden is vanuit "de Spie" ervaarbaar. Een formele dubbele bomenlaan in de middenberm begeleidt het zicht. Deze wordt op zijn beurt weer ingekaderd door rechte straatwanden. De strakke rooilijn kent echter variatie in massa en architectuur, doordat hier het modulair bouwen van toepassing is. Hiermee ontstaat een zekere eenheid in verscheidenheid. Een relatief kleine voortuin zorgt voor een wat stedelijk beeld. Om het klassieke profiel zo zuiver mogelijk te houden wordt er in "de Spie" niet geparkeerd. Dit gebeurt net "om de hoek" en via (typisch Zeeuwse) achterstraten, die de woningen en garages/carports aan de achterzijde ontsluiten.

Vanwege de goede bereikbaarheid en representativiteit wordt werken aan huis (praktijkwoningen in hoekhuizen) aan "de Spie" gefaciliteerd,

"De Spie" verwijdt zich ter plaatse van "de Vaete", die fungeert als centrale ontmoetingsruimte, de spil waar de wijk (en de omliggende wijken) om draait. De Vaete wordt omringd door voorzieningen en appartementen. Hier is de inrichting iets informeler van aard, als groen "dorpsplein". Het verkeer wordt langs een zijde om de Vaete geleid.

3.4.7. Nadere stedenbouwkundige eisen

Oriëntatie en adressering

Voor een levendig, herkenbaar en sociaal veilig straatbeeld dient de hoofdoriëntatie van woningen zoveel mogelijk gericht te zijn op de openbare ruimte. In geval van hoekwoningen zal zoveel mogelijk gestreefd worden naar een dubbele oriëntatie, opdat geen blinde gevels aan de openbare ruimte ontstaan. Woningen aan "de Spie" en in "de Scherven" kennen ook private achterstraten, alwaar zich de informele toegang bevindt. Het hoofdadres (voor deur) is echter gesitueerd aan "de Spie" en aan de woonpaden.

In de woonvelden, waar geen verplichte voorgevelrooilijnen zijn geprojecteerd, is oriëntatie op de straat niet per definitie een vanzelfsprekendheid. In theorie is het mogelijk om zich van de openbaarheid af te zonderen.

Kapvorm

De kapvorm en -richting worden niet voorgeschreven. In het kader van het welstandsvrij bouwen is het niet wenselijk dit van hogerhand op te leggen. Wel is voor enkele (particulier te ontwikkelen) gebieden een maximale goothoogte voorgeschreven. Volstaan kan dus worden met toetsing aan de maximale bouw- en goothoogte.

Langs de hoofdstructuur, waar veelal projectmatig ontwikkeld zal worden, is in overleg met de ontwikkelaar wel enige afstemming over dakvormen en dergelijke voorstelbaar.

3.4.8. Plancapaciteit en fasering

Plancapaciteit

Volgens het verkavelingsplan heeft het plan een capaciteit van 378 woningen. Dit aantal kan in de uiteindelijke situatie enigszins afwijken, omdat voor sommige bestemmingsvlakken bandbreedtes van woningaantallen zijn aangegeven. Ook is denkbaar dat particuliere 2-onder-een – kap kavels, afhankelijk van de vraag, worden samengevoegd. In het plan is voorzien in minimaal 20% woningen in de sociale sector (huur en koop). Verder is van belang dat de gemeente streeft naar een evenwichtige verdeling van kavels die projectmatig en die in particulier opdrachtgeverschap worden ontwikkeld.

Fasering

Voor de uitvoering van Mannee wordt uitgegaan van een fasering van drie jaar. De grote groene structuurdragers worden hierbij gehanteerd als scheiding tussen de verschillende fasen. De fasering gaat uit van een ontwikkeling vanuit het noordoosten naar het zuidwesten, waar de entree van de wijk gelegen is (van achter naar voren). Dit om de eerste bewoners van Mannee niet onnodig te belasten met bouwverkeer en -werkzaamheden gedurende de bouwperiode in latere fasen. De afzonderlijke fasen kennen een aanvaardbare mix van verschillende woningty-

pes, zodat ook per jaar sprake is van een evenwichtig aanbod. In de praktijk zullen de fases naar verwachting naadloos in elkaar overlopen.

4. Overige planaspecten

25

4.1. Duurzaamheid

Vanaf het begin van de planontwikkeling is sprake geweest van een duurzaam stedelijk planvormingsproces. Aandachtsvelden als en belangen vanuit onder andere landschap, ecologie / natuur, water en bodem als ook ruimtelijke kwaliteit, mobiliteit / bereikbaarheid en veiligheid en milieu zijn integraal aangepakt, evenwichtig afgewogen en onderling afgestemd. Zo zijn onder andere bestaande kwaliteiten ten aanzien van landschap, ecologie / natuur gehandhaafd en versterkt en zijn mogelijkheden voor duurzame waterhuishouding onderzocht en in de ruimtelijke planontwikkeling geïntegreerd. In aanvulling hierop worden hierna de duurzaamheidsthema's, energie en afval en materiaalgebruik verder uitgewerkt. Eerst wordt echter ingegaan op de landschappelijke inpassing van de verbindingsweg

Landschappelijke inpassing

Een van de uitgangspunten voor de tracékeuze voor de verbindingsweg is een goede landschappelijke inpassing. De weg mag niet opvallen in het landschap. Voor de tracékeuze is van belang geweest dat rekening wordt gehouden met de cultuurhistorisch waardevolle kenmerken van het landschap waaronder het in standhouden van de herkenbaarheid van de bochtige Stellegeweg en waterlopen in het landschap. In verband hiermee is er voor gekozen om:

- voldoende afstand aan te houden tot de Stellegeweg en het nieuwe verkeerstracé zoveel mogelijk 'recht' aan te leggen;
- de kruisingen met de bestaande structuren zo haaks mogelijk uit te voeren;
- langs de nieuwe weg geen (laan)beplanting toe te passen;
- de lichtuitstraling van de weg naar de omgeving tot een minimum te beperken. Alleen daar, waar het vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid noodzakelijk is, zal verlichting worden aangebracht. Verder wordt uitgegaan van relatief lage lichtmasten en een type verlichtingsarmatuur met weinig lichtuitstraling naar de omgeving (opzij en/of omhoog).

De Stellegeweg krijgt in de toekomst een functie als (recreatief) fietspad. De tussenliggende percelen blijven agrarisch in gebruik en blijven bereikbaar vanaf de Stellegeweg.

Energie

In het Masterplan dat als onderlegger voor het bestemmingsplan heeft gediend, wordt een percentage van 69% zongericht verkavelen gehaald. Dit ondanks het grote aantal straten dat oost-west gericht is. De verklaring ligt in het feit dat in de noord-zuid gerichte straten relatief veel smallere kavels (dus verhoudingsgewijs meer woningen) kent, wat het percentage wat omlaag haalt. Een aanpassing hiervan is niet mogelijk zonder het plan grof geweld aan te doen. Geconcludeerd kan worden, dat hiermee aan de inspanningsverplichting is voldaan.

Afval en materiaalgebruik

Ten behoeve van een goede water- en bodemkwaliteit (zie paragraaf 4.2) in het plangebied geldt als uitgangspunt bij de inrichting van het openbaar gebied en (bijvoorbeeld voor te plaatsen straatmeubilair) en voor de te realiseren bebouwing dat geen uitlogbare ruwe materialen of andere water- en / of bodemverontreinigende stoffen (waaronder zink, koper, lood etc.) mogen worden gebruikt. Alleen indien afdoende beschermingsmaatregelen zijn getroffen, wordt hiervan afgeweken.

Tijdens de realisering van het woongebied en tijdens de bouwfase geldt voorts een gescheiden inzameling / afvoer van afval. Bij de grondtransactie en bouwvergunningverlening worden dien-aangaande concrete afspraken gemaakt en vastgelegd met betrokkenen.

4.2. Water en bodem

4.2.1. Water

Conform de watertoets heeft vroegtijdig (voorafgaand aan het in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening voorgeschreven overleg) overleg plaatsgevonden met het Waterschap Zeeuwse Eilanden over de ruimtelijke ontwikkelingen die in voorliggend bestemmingsplan wor-

den mogelijk gemaakt. In bijlage 2 is de "waterparagraaf" opgenomen, die in samenwerking met het Waterschap is opgesteld.

Vrijwel overal is rekening gehouden met de eisen en wensen gesteld door het Waterschap. Vrijwel alle waterwegen zijn vanaf de kant te onderhouden. Uitzondering vormt de noordelijke waterpartij onder de Kattendijksedijk, welke te breed is voor onderhoud vanaf de kant. Het totaal oppervlak aan water bedraagt zo'n 11% van het plangebied. Daarnaast zijn er lager gelegen gedeeltes en wadi's in het plan, die bij extreme neerslag onder kunnen lopen. In het inrichtingsplan zal dit nader worden vormgegeven.

4.2.2. Bodemkwaliteit

Actualiserend onderzoek 2006

De bodemkwaliteit van het gehele plangebied is in het voorjaar van 2006 actualiserend onderzocht. Daarbij zijn ook percelen meegenomen waar in 1997 en 1998 al een bodemonderzoek voor was uitgevoerd. Met het onderzoek van 2006 zijn deze rapportages geactualiseerd en aangevuld. Hierdoor is een zo volledig en actueel mogelijk bodemkwaliteitsbeeld van het gehele plangebied verkregen.

Daarnaast is het gebied opgenomen in de (vastgestelde) Bodemkwaliteitskaart buitengebied (onder andere) gemeente Goes.

Naar verwachting zal in 2007 een nieuw beleidskader voor grond en bagger van kracht worden. Momenteel is nog niet volledig duidelijk in welke mate de huidige wet- en regelgeving zal wijzigen.

Ten tijde van het bouwrijp maken zal dan ook rekening dienen te worden gehouden met het dan geldende (nieuwe) beleidskader. Dit geldt met name voor het vrijkomende slootslib en de ondergrond van de "opril".

Percelen

Op de locatie hebben, voor zover bekend, géén activiteiten plaatsgevonden waardoor de bodemkwaliteit negatief is beïnvloed. Met uitzondering van de twee (half-)verharde paden in het gebied, zijn er bij de onderzoeken zintuiglijk géén verontreinigingen gevonden. Er is ook géén asbestverdacht materiaal aangetroffen.

De Bodemkwaliteitskaart geeft aan dat vrijwel het gehele buitengebied in de regio in enige mate verontreinigd is met bestrijdingsmiddelen, waarbij de hoogste concentraties zijn gemeten ter plaatse van (voormalige) boomgaarden. Uit de voorhanden zijnde historische informatie kan afgeleid worden dat er in het plangebied géén boomgaarden aanwezig zijn geweest. Er zal dus naar verwachting hooguit sprake zijn van zeer licht verhoogde waarden aan bestrijdingsmiddelen.

Bij het actualiserend onderzoek in 2006 zijn op het noordelijk gedeelte van de locatie in de bovengrond géén verontreinigingen gevonden. In 1997/1998 is plaatselijk een zeer lichte minerale olieverontreiniging gemeten. In 2006 is die niet meer aangetroffen. Op de zuidelijke helft zijn in 2006 in de bovengrond zeer licht verhoogde loodwaarden gemeten. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. De bij de onderzoeken aangetoonde lichte verontreinigingen en die op basis van de Bkk verwacht kunnen worden, leveren géén risico's op voor de voorgenomen bestemming.

Uit de nu beschikbare onderzoeksresultaten valt af te leiden dat de boven- en ondergrond van de onderzochte percelen, behoudens bovenvermelde incidenteel aangetroffen licht verhoogde waarde, als schoon kunnen worden bestempeld.

Deze recente onderzoeksresultaten van de percelen bevestigen de reeds bekende bodemkwaliteitsgegevens, waarbij sprake is van een schone tot vrijwel schone bodem.

Ingeval grond van elders wordt aangevoerd, dient deze van een vergelijkbare dan wel betere kwaliteit te zijn als de nu aanwezige bodemkwaliteit.

In het grondwater zijn plaatselijk lichte verontreinigingen aan zware metalen, naftaleen gemeten. In 1997/1998 is ook sprake van een plaatselijke lichte verontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten.

Plaatselijk is een matig verhoogde waarde aan arseen gemeten. Arseen wordt als gevolg van natuurlijke oorzaken wel vaker in (sterk) verhoogde waarden aangetroffen in de omgeving, hetgeen zeer waarschijnlijk ook hier als oorzaak kan worden genoemd.

Gelet op de gemeten gehalten in het grondwater bestaan er géén belemmeringen tegen de voorgenomen woningbouw.

Van de percelen oostelijk en zuidelijk van de Stelleweg waar de ontsluitingsweg is voorzien zijn momenteel bij de gemeente Goes slechts in beperkte mate bodemonderzoeksgegevens bekend. Voor de verdere ontwikkeling dienen dergelijke gegevens wel bekend te zijn. Uit de bij de gemeente bekende onderzoeksgegevens kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van de geprojecteerde ontsluitingsweg de bodem schoon c.q. zeer licht verontreinigd zal kunnen zijn. De bodemkwaliteit levert dan ook géén belemmeringen op voor de aanleg van de weg.

Waterlopen

Binnen het plangebied zijn diverse sloten en dergelijke aanwezig, die vrijwel allemaal zijn onderzocht.

Eén slootbodem is in 1999 onderzocht ten behoeve van het delfplan van het Waterschap Zeeuwse Eilanden.

De slibkwaliteit van de oostelijke sloten is bepaald als klasse 2. In de overige sloten is klasse 0 en 1 gemeten.

De klasse 0 en 1 –slootslib kan herverwerkt worden op de naastgelegen percelen. Omdat het als klasse 2 gekwalificeerde slootslib verhoogde parameters heeft die niet overeenkomt met die van de belendende percelen zal in principe het slib niet verwerkt gaan worden op toekomstige woonpercelen. Het is aan te bevelen om na rijping dit slib binnen het plangebied her te verwerken in bijvoorbeeld een grondwal of iets dergelijks.

(Semi-)verhardingen

Aan de westelijke rand van het plangebied is een halfverhard historisch pad aanwezig, waarvan de verharding bestaat uit puin, grind en betonbrokken.

Daarin zijn lichte verontreinigingen aan lood en plaatselijk pak's gemeten. Het is verstandig te overwegen om dit verhardingsmateriaal her te gebruiken als fundatiemateriaal van (wandel-) paden en dergelijke, dan wel op een andere geschikte wijze her te verwerken binnen het plangebied in bijvoorbeeld een grondwal in de nabijheid van de ontsluitingsweg.

Aan de oostzijde van het gebied is een pad, aangeduid als "opril Kattendijksedijk", aanwezig dat grotendeels is verhard met een laagje asfalt. Dit asfalt is teerhoudend. Onder de verharding en de naastgelegen berm zijn lichte tot sterke verontreinigingen met pak's gemeten. De matige en sterke pakverontreiniging is afgebakend.

In ieder geval zullen de matige en sterke verontreinigingen worden gesaneerd gelijktijdig met het bouwrijp maken van het plangebied. Vrijkomende materialen zullen naar daartoe bevoegde verwerkers afgevoerd worden.

Gelet op de omvang van de verontreiniging zal een Wbb-melding worden gedaan. Vooralsnog wordt uitgegaan van een melding ingevolge het Besluit Uniforme Saneringen, die ingediend wordt ruim voorafgaand aan de start van de werkzaamheden. Ten behoeve van de uitvoering is inmiddels een werkplan opgesteld voor de sanering van het pad.

Aanvullende maatregelen

Het is aan te bevelen om binnen het plangebied of in de nabijheid van de aan te leggen ontsluitingsweg op een verantwoorde wijze een herverwerking van categorie-1-grond te realiseren in de vorm van een grondwal(letje) of iets dergelijks

Dit geldt met name voor de semi-verharding van het historische pad en mogelijk een gedeelte van de ondergrond van de "opril".

Afhankelijk van de opzet van het bouwrijp maken dient in het gehele plangebied na het bouwrijp maken en voorafgaande aan de uitgifte van de percelen een afrondend bodemonderzoek uitgevoerd te worden. De opzet en fasering van bovenvermelde bodemonderzoekfaseringen komt hiermee overeen met het "Protocol bodemonderzoekmethodiek".

Conclusie

De gevonden concentraties leveren in de huidige situatie geen risico's op voor mens of milieu. Er zijn geen belemmeringen voor het bouwrijp maken van de percelen, de voorgenomen woningbouw en de geprojecteerde ontsluitingsweg.

De licht verontreinigde semi-verharding van het westelijke historische pad mag niet worden herwerkt ter plaatse van uit te geven percelen en dergelijke. Eventueel kan deze in bijvoorbeeld een grondwal of (wandel-)padfundatie herwerkt worden, dan wel naar elders worden afgevoerd.

De asfaltverharding en (een deel van) de ondergrond van het oostelijke pad (opril) zal gesaneerd worden. In verband met de omvang van de verontreiniging zal een Wbb-melding gedaan worden.

De klasse 0 en 1 –slootslib kan herwerkt worden binnen het plangebied, bijvoorbeeld op de naastgelegen percelen. Omdat het als klasse 2 gekwalificeerde slootslib verhoogde parameters heeft die niet overeenkomt met die van de belendende percelen zal dit klasse 2-slib in principe niet op toekomstige woonpercelen herwerkt worden. Het is niet verstandig om het slib op toekomstige woonpercelen her te verwerken. Het is aan te bevelen om na rijping dit slib binnen het plangebied her te verwerken in bijvoorbeeld een grondwal of iets dergelijks.

4.3. Keurzones

4.3.1. Waterkering

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de Kattendijksedijk, een binnendijk met een waterstaatkundige functie (secundaire waterkering). Binnen deze invloedssfeer worden van overheidswege duidelijke grenzen gesteld aan de bebouwingmogelijkheden. Zoals in het Streekplan is aangegeven wordt de begrenzing van de waterkering bepaald door de beheerder, het Waterschap Zeeuwse Eilanden. De waterkeringstechnische randvoorwaarden zijn vastgelegd in de Keur Waterkeringszorg, de Keur Waterbeheer (beide van het Waterschap Zeeuwse Eilanden) en de provinciale verordening Waterkering en Waterbeheersing Zeeland.

4.3.2. Keur Waterkeringszorg

De keur Waterkeringszorg¹⁾ van het Waterschap Zeeuwse Eilanden gaat zoveel mogelijk uit van één reglementeringssysteem voor alle primaire en secundaire waterkeringen. Tot de waterkering worden dan alle werken in of aan de waterkering die (mede) een waterkerende functie hebben, gerekend.

Binnen de waterkering wordt onderscheid gemaakt in drie zones, te weten de kernzone, de beschermingszone en de buitenbeschermingszone.

- De kernzone omvat dat deel van de waterkering dat feitelijk voor de huidige veiligheid zorgt. Bij een dijk is dat derhalve het dijklichaam (de kunstmatige verhoging boven het maaiveld) inclusief de bermen.
- De beschermingszone omvat in ieder geval die gronden die technisch/fysisch (mede) een bijdrage leveren aan de stabiliteit van de waterkering. Daarbij geldt aan de landwaartse zijde als minimum dat gronden die voor toekomstige dijkverzwaring nodig zijn (profiel van vrije ruimte of reserveringsstroken) in ieder geval binnen de beschermingszone vallen. De beschermingszone dient in principe vrij te worden gehouden van bebouwing. Slechts in zeer bijzondere situaties wordt hiervan afgeweken. De breedte van de beschermingszone varieert (van 20 tot circa 30 meter gemeten uit de teen van de dijk).
- Buitenbeschermingszones kunnen worden aangewezen om bepaalde activiteiten, die potentieel grote gevaren voor de waterkering in zich bergen (bijvoorbeeld de aanleg van hogedrukleidingen) ook op grotere afstand van de waterkering te kunnen reguleren.

Voor elke van deze zones zijn in deze keur regels opgenomen ten aanzien van bouwen en diverse andere activiteiten. Binnen de kernzone gelden de zwaarste verbodsbepalingen. Binnen de buitenbeschermingszone en in mindere mate in de beschermingszone kunnen onder voorwaarden activiteiten worden ondernomen. Grondwerkzaamheden en werken die afbreuk doen aan de waterkerende functie zijn verboden. Het Waterschap Zeeuwse Eilanden kan vergunning en ontheffing verlenen voor het in strijd handelen met de gebods- en verbodsbepalingen. De beschermingszone van de Kattendijksedijk valt samen met de beoogde groen- en watervoorzieningen. Voor de ontwikkeling van het woongebied vormt de Keur geen belemmering.

¹⁾ vastgesteld 3 april 2000, in werking getreden 1 juni 2000

4.3.3. Keur Waterbeheer

Daarnaast heeft het Waterschap een Keur Waterbeheer¹⁾. In deze Keur zijn obstakelvrije stroken/bepantings- en bebouwingsvrije onderhoudstroken (schouwstroken) ten opzichte van door het Waterschap beheerde waterlopen geregeld. De breedte van de aan weerszijden van waterlopen aan te houden onderhoudstroken is afhankelijk van de bovenbreedte van de waterlopen.

Wanneer de bovenbreedte van waterlopen niet groter is dan 9 meter (gemeten vanaf de insteek sloot tot aan de betuiningsgrens aan de overzijde) dient ten minste één zijde van de waterloop te zijn voorzien van een ten minste 5 meter brede obstakelvrije onderhoudszone/ schouwstrook. Voorwaarde is dat het talud aan de overzijde (dat al of niet in particulier eigendom is) geen onderhoud vergt en dat de onderhoudszone/schouwstrook (bij voorkeur) openbaar groen of een weg en geen particulier eigendom is.

Bij het onderhoud van waterpartijen wordt delfspecie, maaisel en dergelijke in beginsel op de slootkant gedeponneerd. Daarvoor bestaat een ontvangstplicht van de eigenaar van het perceel. Indien dit niet mogelijk of gewenst is zal het door en op kosten van de eigenaar moeten worden afgevoerd.

4.4. Archeologie

Vanwege de middelhoge kans op het aantreffen van archeologische waarden in het gehele plangebied is voor zowel het toekomstige woongebied als het tracé voor de verbindingsweg archeologisch vooronderzoek verricht. Doel van deze onderzoeken was:

- het verkrijgen van een gedetailleerde indruk van de archeologische waarden in het gebied;
- eventueel aanwezige archeologische resten op te sporen en, voor zover mogelijk, een eerste indruk te geven van de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging ervan.

In het navolgende wordt op de onderzoeken voor beide ontwikkelingen ingegaan.

Toekomstig woongebied

In opdracht van de gemeente is voor het toekomstig woongebied (tussen de Kattendijksedijk en de Stellegeweg) een archeologisch vooronderzoek²⁾ uitgevoerd, dat bestond uit een bureauonderzoek en een veldonderzoek (een oppervlaktekartering en een karterend booronderzoek). Voor dit bureauonderzoek is gebruikgemaakt van de hiervoor genoemde instrumenten of bronnen.

- Op basis van het bureauonderzoek geldt voor de kreekruggen in het gebied een middelhoge tot hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de middeleeuwen en voor de zones met intact veen in de poelgebieden een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de (late ijzertijd-)romeinse tijd.
- De resultaten van het veldonderzoek bevestigen deze verwachting maar ten dele. Slechts op één plaats is een concentratie aardewerk uit de middeleeuwen aan het oppervlak aangetroffen. Op deze vindplaats zijn ook archeologische indicatoren aangetroffen onder de bouwvoor.

Aangezien door middel van aanvullend booronderzoek onvoldoende informatie is verzameld over de aard, datering, omvang, kwaliteit, gaafheid en conservering van de eventueel aanwezige vindplaats, is een waardestellend onderzoek in de vorm van een gefaseerd proefsleuvenonderzoek aanbevolen. Dit waardestellend onderzoek is uitgevoerd. In het navolgende wordt op dit onderzoek en de resultaten daarvan nader ingegaan.

Waardestellend onderzoek: inventariserende veldonderzoeken

Een eerste fase van dit waardestellend onderzoek³⁾ heeft de resultaten van het hiervoor vermelde booronderzoek grotendeels bevestigd. Het oosten van het plangebied, en dan vooral het deel ten zuiden van de inlaag, lijkt van hoge archeologische waarde te zijn. Nabij de Manneeweg en de Stellegeweg zijn sporen van menselijke bewoning (mogelijk een 16^{de} eeuwse boerderij) en meerdere kreekgeulen aangetroffen. De aard van de bouwstructuur is noch op basis van de restanten, noch op basis van de vondsten te bepalen. Of dit gebouw al dan niet geïsoleerd in

1) vastgesteld 28 maart 1996, inwerking getreden 1 juli 1996, gewijzigd 13 oktober 2003

2) Inventariserend Archeologisch Onderzoek, RAAP Archeologisch Adviesbureau, rapportnummer 979, eindversie 25 februari 2004.

3) Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven, bureau voor Bouwhistorie, Archeologie, Architectuur- en Cultuurhistorie (BAAC), rapportnummer 04.175, februari 2005.

het landschap stond of deel uitmaakte van een grotere nederzetting, kon op basis van de gegevens uit dit onderzoek niet worden bepalen. In het rapport is aanbevolen om de vindplaats in situ te bewaren.

Aangezien dit niet tot de mogelijkheden behoorde, is een tweede proefsleuvenonderzoek uitgevoerd¹⁾. Doel van dit onderzoek was het verkrijgen van informatie over de grootte van de vindplaats, de chronologische relatie met de ophogingslagen en over de geomorfologische opbouw van het voormalig krekengebied. Op grond van de resultaten van het tweede onderzoek, moet deze interpretatie echter worden bijgesteld. Het lijkt er op dat niet zozeer een 16^{de} eeuwse boerderij is aangetroffen, maar eerder perceelsgreppels die zijn volgestort met bouwpuin uit de periode 1400 tot 1600. Mogelijk gaat het om restanten van het gehucht Mannee (of een van de andere verdwenen gehuchten). Op het onderzoeksterrein is geen daadwerkelijke vindplaats aangetroffen, het gaat eerder om zogenaamde off-site verschijnselen. In het onderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie niet als behoudenswaardig kan worden aangemerkt.

Conclusie

Het tweede proefonderzoek is ter beoordeling en advisering voorgelegd aan de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland. Deze instantie heeft per brief van 19 december 2005 te kennen gegeven dat de aanbeveling voor vervolgonderzoek te zwaar is aangezet gezien de omvang en waardering van de archeologische resten. Geadviseerd is het vervolgonderzoek te beperken tot een archeologische begeleiding van alle bodemingrepen dieper dan 30 cm beneden maaiveld in een beperkt gebiedsdeel. Voor een dergelijke archeologische begeleiding zal een programma van eisen moeten worden opgesteld. Voor de rest van het toekomstig woongebied zijn er geen beperkingen voor wat betreft archeologie.

Toekomstige verbindingsweg

Eveneens in opdracht van de gemeente is voor het toekomstig tracé van de verbindingsweg een archeologisch vooronderzoek, bestaande uit een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd²⁾.

- Op basis van het bureauonderzoek werden vooral sporen van bewoning uit de Romeinse tijd en de middeleeuwen verwacht. In een deel van het plangebied werden kreekafzettingen verwacht.
- Tijdens de oppervlaktekartering is een concentratie van keramiekscherven uit de nieuwe tijd en een enkele scherf uit de late middeleeuwen aangetroffen. In één boring (boring 3) zijn twee laat-middeleeuwse scherven aangetroffen in combinatie met recentere puin- en glasfragmenten. Het betreft mogelijk 'ruis' van menselijke activiteiten in (de omgeving van) het plangebied, maar de aanwezigheid van een vindplaats die verband houdt met het verdwenen 's-Heer Elsdorp is zeker niet uitgesloten. Mogelijk kunnen zich in het westelijke deel van het tracé archeologische sporen en structuren bevinden gerelateerd aan het verdwenen dorp (monumentnummer 11347).
- In het overige deel van het plangebied zijn wel de kreekafzettingen aangetroffen die op grond van het bureauonderzoek werden verwacht, maar zijn verder geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen aangetroffen.
- In twee boringen (27 en 28) vertoonde de top van het veen geen sporen van erosie. Op deze twee locaties zijn monsters genomen uit de top van het veen. In het zeefresidu zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Op grond van de onderzoeksresultaten wordt aanbevolen de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging van de hiervoor genoemde vindplaats op en direct rond het westelijk deel van het tracé (komt nagenoeg overeen met de vindplaats met waarnemingsnummer 21976 uit ARCHIS, zie paragraaf 2.3) nader vast te stellen door middel van een waarderend proefsleuvenonderzoek. Dit om in een vroeg stadium over voldoende gegevens te kunnen beschikken op grond waarvan het bevoegd gezag (het gemeentebestuur) een besluit kan nemen met betrekking tot het al dan niet (geheel) opgraven van de vindplaats.

In het overige deel van het plangebied zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen aangetroffen. Hiervoor worden geen aanbevelingen gedaan voor vervolgonderzoek.

1) Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven, bureau voor Bouwhistorie, Archeologie, Architectuur- en Cultuurhistorie (BAAC), rapportnummer 05.232, november 2005.

2) Plangebied Stellingeweg, Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (karterende fase), RAAP-notitie 1763, eindversie 21-07- 2006

Conclusie

Ook dit archeologisch vooronderzoek is ter beoordeling en advisering voorgelegd aan de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland. Deze instantie heeft per brief van 7 augustus 2006 te kennen gegeven dat zij niet volledig instemt met de gedane aanbeveling.

Bij toekomstige graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 0,3 meter beneden maaiveld en voor de oppervlakte die is aangegeven in een bijlage bij de brief, wordt de uitvoering van een archeologische begeleiding noodzakelijk geacht. Hiervoor dient een apart Programma van Eisen te worden opgesteld dat ter beoordeling wordt voorgelegd aan de gemeente.

In het overige deel van het plangebied wordt op basis van de onderzoeksresultaten uit eerder vermeld rapport de uitvoering van een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. (Het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek is dus niet nodig.) Dit neemt niet weg dat er toch resten van bewoningssporen in de grond kunnen zitten. Voor eventuele archeologische vondsten ten tijde van de concrete planuitvoering geldt een wettelijke meldingsplicht (zie paragraaf 2.3).

4.5. Natuurwaarden

Deze paragraaf gaat in op de mogelijk negatieve gevolgen van het bestemmingsplan op beschermde natuurwaarden. Voor een beoordeling van de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkelingen op de beschermde natuurwaarden in het onderzoeksgebied en de directe omgeving daarvan zijn de volgende aspecten van belang:

- de ligging van het onderzoeksgebied ten opzichte van in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 aangewezen Natura-2000 gebieden (gebiedsbescherming);
- de aanwezigheid van in het kader van de Flora- en faunawet beschermde dier- en plantensoorten (soortbescherming).

Natura 2000-gebieden: gebiedsbescherming

Normstelling Natuurbeschermingswet 1998

Uit een oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door gedeputeerde staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van LNV). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat. De Natuurbeschermingswet staat de uitvoering van het project in de weg, wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 kan worden verkregen.

Beoordeling

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura-2000 gebieden zijn de Oosterschelde en de Kapelse en Yerseke Moer. Gezien de afstanden (2,5 km en 6 km), zijn geen effecten op deze gebieden te verwachten.

Dit deel van de Oosterschelde wordt bovendien intensief gebruikt door recreanten op, in en langs het water. De woningbouwontwikkeling vormt een ondergeschikte uitbreiding van het aantal recreanten, daar het gebied onderdeel vormt van de stad Goes. Bovendien wordt de omgeving van de Kattendijke nu al zeer intensief gebruikt door recreanten. Van andere vormen van externe werking, bijvoorbeeld als gevolg van de ontsluitingsstructuur is evenmin sprake.

Er is derhalve geen sprake van externe werking of cumulatie. Een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 wordt niet noodzakelijk geacht.

Flora- en faunawet: soortbescherming*Regelgeving*

De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen "licht" en "zwaar" beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, vooral genoemde veel algemeen voorkomende soorten (Algemene maatregel van bestuur (AMvB), Staatscourant 1 november 2004, nummer 210, bladzijde 5), de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet níet. Er is dan sprake van een algemene vrijstelling op grond van de wet.

Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

De Flora- en faunawet is in zoverre voor het onderhavige bestemmingsplan van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Dit zal zich voordoen, wanneer de uitvoering van het bestemmingsplan tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet zal worden verkregen. In dat geval is het bestemmingsplan vanwege de Flora- en faunawet niet uitvoerbaar.

Uiteindelijk zal op grond van alle onderzoeken moeten worden geconcludeerd dat er wel of geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet behoeft te worden aangevraagd. Vooralsnog is geen reden te veronderstellen dat een eventueel ontheffingsverzoek niet zal worden verleend. Eventueel in het plangebied aanwezige soorten vallen alle onder tabel 1 van de AMvB. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling.

In de Flora- en faunawet staat ook het principe van "zorgvuldige handelen" beschreven. Dit is gericht op het voorkomen van onnodige slachtoffers (ook als geldt voor deze soorten een vrijstelling). Uit het oogpunt van zorgvuldig handelen is het wenselijk om ruim voorafgaande aan de ontwikkeling van het gebied de gras- en oevervegetatie, waar ingrepen zullen plaatsvinden, (frequent) kort te maaien en het maaisel af te voeren. Hierdoor wordt het gebied (waaronder braakliggende percelen en gronddepots beschermde natuurwaarden) minder geschikt als leefgebied voor kleine zoogdieren en amfibieën. Deze zullen wegtrekken of zich niet vestigen. De kans op het onbewust doden van deze toch (algemene) dieren is daardoor duidelijk geringer en hiermee kan worden voldaan aan de doelstelling ten aanzien van het zorgvuldig handelen, zoals vastgelegd in de Flora- en faunawet.

Uitvoerde onderzoeken

Voor het bepalen van de mogelijke effecten op natuurwaarden hebben drie onderzoeken plaatsgevonden:

- Quick-scan natuurwaarden en uitgangspunten voor ontwerp¹⁾;
- Bouwontsluitingsweg Woonwijk Mannee Goes²⁾;
- Natuurtoets woonwijk Mannee.³⁾

In het eerstgenoemde onderzoek is geconcludeerd dat er geen zwaarwegende belemmeringen uit oogpunt van ecologie zijn om wijzigingen in het planproces door te voeren. Het plangebied is een voorbeeld van een voor de regio karakteristiek en veel voorkomend "poldergebied met akkerbouwkundig gebruik". Kwaliteiten uit oogpunt van ecologie naar verwachting vooral te vinden aan de randen (randzone woonwijk "Noordhoek" en de Kattendijksedijk) en in bermen en slootranden. Gezien het karakter van het gebied worden geen zeldzame, beschermde of (door de

1) Grontmij Advies & Techniek B.V. 20 november 2003

2) Grontmij Nederland B.V. 1 oktober 2004

3) Toetsing van de mogelijke effecten van de aanleg van de woonwijk en verbindingswegen aan de wet- en regelgeving voor natuur. Grontmij Nederland B.V. Middelburg, 21 februari 2007

beoogde activiteit in het voortbestaan van de populatie) bedreigde dier of plantensoorten verwacht.

Verder is in de Quick-scan gesteld dat het voorkomen van beschermde soorten toch niet kan worden uitgesloten. Hiertoe is nader onderzoek (veldonderzoek, analyse van monitoring gegevens) in circa 1 jaar voor het bouwrijp maken noodzakelijk.

Er is echter geen reden te veronderstellen dat een eventueel ontheffingsverzoek op grond van de Flora- en faunawet niet zou worden verleend. Een en ander is mede afhankelijk van de wijze waarop bij de planvorming wordt ingespeeld op de aanwezige kansen uit oogpunt van ecologie.

In het tweede onderzoek zijn de effecten van een tijdelijke ontsluitingsweg voor bouwverkeer onderzocht onderlangs de Kattendijksedijk. Geconcludeerd is dat voor de aanleg van infrastructuur onderlangs de Kattendijksedijk een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk is. De gemeente heeft er thans voor gekozen op deze locatie geen tijdelijk ontsluitingsweg aan te leggen. Het bouwverkeer wordt afgewikkeld via een tijdelijke ontsluitingsweg die uitkomt op de bocht in de Noordhoeklaan-Werflaan. De aanleg van wandel- en fietspaden is niet de toetsing meegenomen.

In het derde onderzoek zijn de effecten van de woonwijk, van de gewenste wandel- en fietspaden in de noordzijde van het plangebied en van de nieuwe verbindingsweg op de aanwezige natuurwaarden onderzocht. De conclusies van dit onderzoek kunnen als volgt worden samengevat.

Woonwijk

De belangrijkste natuurwaarden ter plaatse van de nieuwe woonwijk zijn beperkt tot broedgebied voor veldleeuwerik en patrijs. Door de aanleg van de nieuwe woonwijk zal het leefgebied van deze akkervogels worden verkleind. Deze vogels hebben geen vaste rust- en verblijfplaats. Dit betekent dat er voor ontwikkelingen buiten het broedseizoen voor deze soort geen ontheffing behoeft te worden aangevraagd.

Door de inpassing van de ecologische verbindingzone aan de noordzijde van de wijk wordt de functie van de dijk als verbindingzone in het kader van de PEHS niet aangetast, maar mogelijk juist versterkt.

Geadviseerd wordt in ieder geval om bij de aanleg van de waterpartij aan de noordzijde van de woonwijk aansluitend aan de Kattendijksedijk, te werken vanuit de zuidzijde (woonwijkzijde) en niet vanaf de Kattendijksedijk om effecten op de verbindingzone zoveel mogelijk te voorkomen.

De aanleg van de woonwijk is niet vergunningplichtig in het kader van de Natuurbeschermingswet, aangezien er geen directe of indirecte effecten van de ontwikkeling op de beschermingsgebieden zijn te verwachten.

Ontwikkeling fietspad met aansluiting op de Kattendijksedijk

De aansluiting van het fietspad leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden dan wel de ecologische verbindingzone. Nadere procedures zijn in dit kader dan ook niet aan de orde.

Aanleg verbindingsweg

Dit tracé leidt met name tot verstoring van het leefgebied voor de patrijs. Omdat er goede uitwijkmogelijkheden zijn, is een ontheffing in het kader van de Flora en faunawet niet nodig, onder voorwaarde de aanlegwerkzaamheden geen broedvogels verstoren.

Beoordeling en conclusies

Op grond van de beschikbare gegevens en de uitgevoerde beoordeling zijn de volgende conclusies getrokken.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Er is geen sprake van externe werking of cumulatie. Een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 wordt niet noodzakelijk geacht.

Extra te beschermen soorten

De aanleg van de woonwijk leidt mogelijk tot verstoring van het leefgebied voor patrijs en veldleeuwerik. Voor de aanleg van de verbindingsweg is dit met zekerheid aangetoond. Verstoring

van broedvogels dient te worden voorkomen. Dit kan door niet in het broedseizoen (maart tot en met juli) te beginnen met werkzaamheden of bij de aanwezigheid van nesten een afstand van minimaal 50 meter aan te houden.

Overige beschermde soorten

De werkzaamheden in het plangebied kunnen leiden tot aantasting van de verblijfgebieden en / of verstoring van de overige te beschermen soorten. Het gaat hierbij om soorten, waarvan de meeste algemeen voorkomen in Nederland.

Vrijstellen en ontheffing

Er behoeft geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden, daar er geen beschermde soorten van tabel 2 en 3 aanwezig zijn.

4.6. Overige milieuaspecten

4.6.1. Wegverkeerslawaaï

Geluidszones en normen

Wegverkeer gaat gepaard met geluidshinder. In de Wet geluidshinder (Wgh) is een rechtstreeks (inhoudelijk en procedureel) verband gelegd tussen geluidshinderproblematiek en ruimtelijke ordening door middel van de in de Wgh geïntroduceerde geluidszones langs wegen. Een geluidszone is een gebied aan weerszijden van een weg waarbinnen, wanneer in dat gebied woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn of wenselijk worden geacht, extra aandacht moet worden besteed aan geluidshinder.

In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven, 30 km/h-gebieden en wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting aan de gevels van aanliggende woningen op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

De gemeente beschikt niet over een geluidsniveaukaart. In de omgeving van de woonwijk zijn thans twee wegen aanwezig met een geluidzone: de Kattendijkseweg en de Manneeweg. Daarnaast zullen ook aan weerszijden van de toekomstige verbindingsweg geluidszones gaan gelden.

Tabel 1 Gezoneerde wegen

	type weg	maximum snelheid	aantal rijstroken	zonebreedte ¹⁾
Kattendijkseweg (ten noorden van plangebied)	Binnenstedelijke weg	50 km/uur	2	200 m
Manneeweg	Buitenstedelijke weg	60 km/uur	2	250 m
Nieuwe verbin- dingsweg	Binnenstedelijke weg	60 km/uur	2	200 m

¹⁾ aan weerszijden van de kant van de weg

Indien binnen deze wettelijke geluidszone nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden ge-projecteerd, dient akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaaï plaats te vinden.

De geluidsbelasting aan de gevels van nieuwe woningen mag als gevolg van verkeer op de ge-noemde wegen niet hoger zijn dan 50 dB(A) (etmaalwaarde), de voorkeursgrenswaarde. Gede-puteerde Staten (GS) kunnen onder voorwaarden en in bepaalde situaties een hogere grens-waarde vaststellen tot maximaal 65 dB(A) voor binnenstedelijk gebied en 55 dB(A) voor buiten-stedelijk gebied (uiterste grenswaarde).

Resultaten akoestisch onderzoek

Ter voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan is door de gemeentelijke dienst met behulp van het computerprogramma Geonoise (versie 5.05; DGMR) akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de woningbouwlocatie als gevolg van het wegverkeer op de drie in tabel 2 genoemde wegen. De overige wegen in en om het plangebied zijn in het onderzoek buiten beschouwing gelaten omdat deze in het Infraplan Goes 1999 tot en met 2001 zijn aangewezen als erftoegangswegen met een 30 km/uur snelheidsregime.

In het akoestisch onderzoek is een model gemaakt van de toekomstige ruimtelijk situatie en zijn voor deze wegen prognoses gemaakt voor de in 2015 te verwachten verkeersintensiteiten. Bij het opstellen van de verkeersprognoses is rekening gehouden met een toename als gevolg van de ontwikkeling van het woongebied Mannee. Op basis van deze gegevens en specifieke wegkenmerken (soort wegdek, hoogteligging, etc.) zijn de daaruit voortvloeiende geluidscontouren berekend.

Uit het onderzoek blijkt dat alleen de Manneeweg en het meest oostelijk gedeelte van de Kattendijksedijk (die de verbinding vormt richting de Krukweg) voor het plangebied relevant zijn. De 50 dB(A)-contouren van het overige deel van de Kattendijksedijk, van de nieuwe verbindingsweg en het eerste deel van de hoofdtoegang van het nieuwe woongebied (de "zuidelijke inrikker") liggen op zodanig korte afstand van de rijweg dat de voorkeursgrenswaarden niet worden overschreden.

De exacte ligging van de 50 dB(A)-contouren langs de Manneeweg en het meest oostelijk gedeelte van de Kattendijksedijk hangt af van het feit of de aansluiting van de Krukweg op de Kattendijksedijk toegankelijk blijft voor gemotoriseerd verkeer. Het aanbrengen van een knip voor gemotoriseerd verkeer is uit oogpunt van beperken van wegverkeerslawaai gunstig aangezien dan een kleiner deel van het plangebied binnen de 50 dB(A)-contour ligt. Vooralsnog wordt hier echter niet van uitgegaan.

Door de Manneeweg langs het toekomstig woongebied binnen de grens van de bebouwde kom te leggen en daarmee samenhangend de maximum snelheid te verlagen, wordt een geluidsreductie van 3 dB(A) gerealiseerd. Ook bestaat de mogelijkheid het binnen de 50 dB(A)-contour liggende gebied met ongeveer de helft te beperken door het traject Manneeweg-Kattendijksedijk-Krukweg van een toplaag van zeer stil asfalt te voorzien. Door beide maatregelen toe te passen is uiteindelijk een reductie van 6 dB te realiseren. Hiermee lijkt de proefverkaveling (met enige lichte aanpassingen in de situering van woningen en garages op de kavel) goed realiseerbaar zonder woningen te moeten opgeven vanuit de Wet geluidhinder. Gekozen wordt dan ook voor het zowel betrekken van de Manneeweg binnen de grens van de bebouwde kom¹⁾ in combinatie met het aanbrengen van zeer stil asfalt. Op grond van het vorenstaande komt het gemeentebestuur tot conclusie dat voor het woongebied Mannee door Gedeputeerde Staten geen hogere grenswaarde behoeft te worden verleend.

4.6.2. Luchtkwaliteit

Bij besluiten waarbij het aspect luchtkwaliteit aan de orde is, zijn overheden verplicht de grenswaarden, genoemd in het Besluit luchtkwaliteit 2005 (hierna: Blk), in acht te nemen ten aanzien van voor luchtverontreiniging gevoelige bestemmingen, bijvoorbeeld woningen. In de nabijheid van wegen kan er sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit moeten worden getoetst aan de in het Blk opgenomen grenswaarden.

In bijlage 1 wordt uitgebreid ingegaan op de van toepassing zijnde wet- en regelgeving op dit punt en is de betreffende toetsing opgenomen. In deze paragraaf wordt volstaan met een beknopte samenvatting en de belangrijkste conclusie.

Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide (NO₂) het meest maatgevend, omdat deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde in het Besluit luchtkwaliteit veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof van belang. De grenswaarde voor fijn stof (24-uursgemiddelde) wordt als gevolg van de hoge achtergrondconcentraties in grote delen van Nederland overschreden. Voor Mannee geldt het volgende.

¹⁾ Het ligt hiermee voor de hand dat ook het eigendom en beheer van de weg zullen overgaan in gemeentehanden.

De luchtkwaliteit langs de wegen met een stroomfunctie nabij het plangebied is berekend met behulp van het CAR II-programma (versie 5.1.0). Voor de binnenplanse wegen, die een verblijfsfunctie krijgen met geringe verkeersintensiteiten, zijn geen berekeningen uitgevoerd.

Voor de Kattendijksedijk (op 10 meter vanaf de wegas), de Manneeweg (op 10 meter vanaf de wegas) en de nog aan te leggen Verbindingsweg (op 10 meter vanaf de wegas) is een berekening naar de concentraties luchtverontreinigende stoffen uitgevoerd voor 2005, 2010 en 2020.

Op grond van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat de bouw van 380 woningen in het bestemmingsplan Mannee op genoemde plaatsen niet tot overschrijding van de grenswaarden of plandrempels voor NO₂ en fijn stof in 2010 en 2020. Evenmin vindt ter plaatse een overschrijding plaats van het aantal malen (41x) dat niet wordt voldaan aan de grenswaarde van het 24-uursgemiddelde van fijn stof (dezelfde conclusie geldt overigens ook vlak naast de wegen op een afstand van 5 meter vanaf de wegas van genoemde wegen, zie bijlagen).

4.6.3. Afstemming op (agrarische) bedrijven

Het toekomstig woongebied ligt niet binnen de invloedssfeer van bedrijven, recreatie- of horecainrichtingen. De omgeving wordt gekenmerkt door woonwijken en agrarisch gebied. Het aspect externe veiligheid inrichtingen is derhalve evenmin aan de orde.

Nagenoeg het gehele woongebied ligt op meer dan 50 m van agrarische gronden. Aan de oostzijde, nabij de oprit van de Manneeweg op Kattendijksedijk, en aan de zuidzijde (gronden binnen het plangebied) wordt deze afstand niet geheel gehaald. Ingevolge het provinciaal beleid (paragraaf 2.2.) dienen in deze zone (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en nieuwe agrarische bouwvlakken te worden uitgesloten.

4.7. (Buis)leidingen en telecommunicatieverbindingen

Planologisch en niet-planologisch relevante leidingen

Voor planologisch relevante leidingenstroken, (buis)leidingen en hoogspanningsleidingen (of -verbindingen) dienen het leidingenbelang en de bijbehorende veiligheidsgebieden en toetsingsafstanden te worden beoordeeld. Dit geldt ook voor overige leidingen met zones waarbinnen anderszins planologisch beperkingen gelden. Doorgaans krijgen de leidingenstroken, (buis)leidingen en hoogspanningsleidingen een specifieke bestemming. De consequenties voor de gebruiks- en bouw mogelijkheden in de veiligheidsgebieden en toetsingsafstanden dienen tegen het leidingbelang te worden afgewogen.

Voorts moeten optisch vrije paden ten behoeve van telecommunicatieverbindingen (straalpaden) in het bestemmingsplan worden gewaarborgd.

Niet planologisch relevante leidingen behoeven geen planologische bescherming in de vorm van een bestemming. Het betreft hier leidingen (riool(pers)leidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) die uitsluitend een functie voor de aanwezige functies in het gebied (kavelaansluitingen) vervullen. Deze leidingen zijn veelal aangelegd langs/in combinatie met aanwezige infrastructuur. Bij de technische uitwerking van het plan wordt de veiligheid van deze kabels en leidingen gewaarborgd via het systeem van het KLIC¹⁾-zuid.

Toetsing

Voor het bestemmingsplan is van belang dat er geen planologisch relevante leidingen etc. aanwezig zijn in het plangebied en directe omgeving (invloedssfeer). Over het zuidelijk deel van het plangebied loopt een optisch vrije pad van en naar de markante telecommunicatietoren van Goes.

Voor de niet-planologisch relevante leidingen is door de gemeente een zogenoemde KLIC-melding gedaan. Hieruit blijkt dat er bij de aansluiting van de nieuwe verbindingsweg op de Ringbaan-Oost/Oranjeweg en op de Manneeweg, rekening gehouden zal moeten worden met de in die wegen aanwezige kabels en leidingen. In de bestekfase zal dit gedetailleerd worden uitgewerkt.

¹⁾ Kabel- en leidinginformatiecentrum

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven van de wijze waarop het in hoofdstuk 3 beschreven Masterplan/Stedenbouwkundige plan is vertaald in een bestemmingsregeling (plankaart en voorschriften). Paragraaf 5.1. geeft inzicht in de systematiek van de bestemmingsregeling (plankaart en voorschriften). In paragraaf 5.3. wordt inhoudelijk ingegaan op de bestemmingsregeling.

5.1. Leeswijzer bestemmingsregeling

De bestemmingsregeling bestaat uit de volgende onderdelen:

- de plankaart;
- het renvooi;
- de voorschriften (vier hoofdstukken).

Leeswijzer plankaart en renvooi

Op de plankaart zijn vlakken getekend waarin door middel van een aanduiding is aangegeven welke bestemming ter plaatse zal gaan gelden. De betekenis van de aanduidingen (cijfers en letters) wordt verklaard in het renvooi (legenda plankaart). Dit overzicht is opgesplitst in bestemmingen, zoals "Woondoeleinden", in aanduidingen (z) voor "geen gebouwen en overkappingen" toegestaan. De "bestemmingen" corresponderen met afzonderlijke artikelen in hoofdstuk II (Bestemmingen) van de voorschriften. Voorts zijn enkele "overige aanduidingen" opgenomen die óf betrekking hebben op meerdere bestemmingen óf op alleen de kaart (bijvoorbeeld de plangrens).

Voor een beoordeling van alle gebruiks- en bouw mogelijkheden ter plaatse van een perceel dient derhalve de op de plankaart aangebrachte aanduiding te worden bekeken, het renvooi te worden geraadpleegd voor het kiezen van het juiste bestemmingsartikel in de voorschriften, waarna het bijbehorende artikel dient te worden gelezen. Deze volgorde is de meest doelmatige wijze om inzicht te krijgen in de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor het gebruik en bebouwing van een perceel.

In het navolgende wordt nader ingegaan op de opzet en indeling van de voorschriften.

Leeswijzer voorschriften

De volgorde in de voorschriften komt overeen met de publicatie "Op dezelfde leest" van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting (NIROV). Deze volgorde wordt ook voor nationale wetgeving gehanteerd. De voorschriften zijn als volgt opgezet.

- Hoofdstuk I van de voorschriften bevat algemene en technische bepalingen als begripsbepalingen (artikel 1) en regels voor de wijze van meten (artikel 2). Deze voorschriften zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsvoorschriften. Bij het bepalen van hoogtematen van gebouwen en andere bouwwerken is van belang dat gemeten moet worden vanaf de hoogte van de weg of de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld. Voor de dijkwoningen in het noordelijk deel van het toekomstig woongebied is een bijzondere peilregeling opgenomen. Om misbruik van de bouwvoorschriften te voorkomen is in artikel 3 (Dubbeltelbepaling) bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Doel van dit artikel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- In hoofdstuk II zijn de afzonderlijke bestemmingen opgenomen die voor het plangebied van toepassing zijn. In het algemeen geldt dat de bestemmingen die op de plankaart het meest in het oog springen als eerste worden genoemd. In deze voorschriften is het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven (doeleindenomschrijving) en zijn diverse bepalingen inzake het bouwen opgenomen. Bedacht moet worden dat deze bouwvoorschriften niet van toepassing zijn op de categorie zogeheten "vergunningvrije bouwwerken". Van een aantal voorschriften kan vrijstelling worden verleend. Deze vrijstellingsbepalingen zijn eveneens opgenomen in de bestemmingsartikelen.

- In hoofdstuk III omvat overige bepalingen die voor het gehele plangebied van toepassing zijn. Een nadere toelichting op deze bepalingen, die zoveel mogelijk zijn afgestemd op vigerende regelingen en hedendaagse jurisprudentie, is niet nodig. In dit hoofdstuk is een algemene vrijstellingsbevoegdheid opgenomen die ruimte biedt om van de bepalingen die in de voorafgaande hoofdstukken zijn opgenomen, af te wijken. Verder bevat het bestemmingsplan een aanwijzing ex artikel 13 lid 1 WRO voor een versnelde mogelijkheid van onteigening. Het voorschrift is eveneens ondergebracht in hoofdstuk III. Op deze onteigeningsmogelijkheid wordt in hoofdstuk 6 nader ingegaan. Het hoofdstuk wordt afgesloten met overgangs- en slotbepalingen.

In de voorschriften zijn geen bijzondere bepalingen opgenomen ter bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem. Het gemeentebestuur gaat er vanuit dat dit aspect voldoende is onderzocht. Archeologische begeleiding bij de uitvoering van werkzaamheden biedt voldoende waarborgen.

5.2. Toelichting op de bestemmingsplanvoorschriften

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gehanteerde bestemmingen en wat binnen deze bestemmingen is toegestaan (gebruik en bouwen).

Woondoeleinden (W) (artikel 4)

Toelaatbaar gebruik van de gronden

De toekomstige woonpercelen zijn bestemd tot Woondoeleinden. Deze bestemming is bestemd voor het wonen en alles wat daarbij hoort (bebouwing, erven, voortuinen, toegangs- en achterpaden, parkeervoorzieningen op eigen terrein, etc.).

In de doeleindenomschrijving is expliciet aangegeven dat zogenoemde aan-huis-gebonden beroepen binnen de bestemmingen zijn toegestaan. In het verleden werden dit de "vrije beroepen" genoemd.

Er zijn vormen van gebruik van de woning voor bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten die niet onder het begrip voor aan-huis-gebonden-beroepen vallen. Daarbij kan worden gedacht aan kap- en schoonheidssalons en pedicures, maar ook aan activiteiten met een meer bedrijfsmatig karakter, zoals de reparatie van radio's en tv's. Indien wordt gekeken naar de ruimtelijke uitstraling van deze bedrijvigheid op de omgeving, passen deze activiteiten echter vaak prima in een woonomgeving. Via vrijstelling is dergelijk gebruik toelaatbaar tot een maximum vloeroppervlak van 40 m². Voor de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Zo dient het gebruik ondergeschikt te blijven aan de woonfunctie. In 3.4.3 is aangegeven dat voor hoekkavels het werken-aan-huis bestemmingsplanmatig en verkavelingstechnisch worden gestimuleerd. Voor deze locaties (op de plankaart globaal aangegeven met de aanduiding ▲) mag 60 m² worden gebruikt voor kleinschalige bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten .

Een bijgebouw, in de begripsbepalingen gedefinieerd als een *vrijstaand* gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, mag uitsluitend worden gebruikt als erfbebouwing bij de woning (garage, berging, etc.). Een directe woon- of kantoorfunctie (bijvoorbeeld bij een beroep aan huis) is niet toegestaan. Aan- of uitbouwen mogen daarentegen wel in gebruik worden genomen als woonruimten.

Bouwvoorschriften

Bouwwijze van woningen

Het bebouwingspatroon van de afzonderlijke deelgebieden is vastgelegd met behulp van aanduidingen (Romeinse letters tussen haakjes).

Situering hoofdgebouwen, aan- of uitbouwen en bijgebouwen

Mannee kent wisselende eisen met betrekking tot rooilijnen. Langs de belangrijke openbare en representatieve openbare ruimten zijn deze over het algemeen strenger dan in de meer intieme woonvelden. Zo geldt voor "de Spie" en de woonclusters in "de Scherven" dat een aanzienlijk deel van de voorgevel (ten minste 75%) verplicht in de rooilijn dient te liggen. Deze rooilijn is op

de kaart aangeduid met een dikke zwarte lijn. De (naar verwachting) wisselende, aaneengesloten gevelbeelden krijgen daardoor een helder kader, waardoor de diversiteit niet ontaardt in chaos. Ook de andere assen van de molenwiek kennen verplichte voorgevelrooilijnen, die echter voor een minder groot percentage (50% en 25%) ingevuld hoeven te worden.

Op enkele plaatsen in "de Scherven" is het stedenbouwkundig concept gericht op het creëren van een bijzondere woonsfeer waarbij de woningen direct grenzen aan het openbaar groen en waarbij tussen de woningen veranda's zijn gedacht waarvan de voorkant gelijk is aan die van de woningen. In de voorschriften en op de plankaart is via een aanduiding aangegeven dat de veranda's hier meetellen in de berekening van het percentage gevel dat in de rooilijn moet worden gebouwd.

De maximum diepte van de bouwvlakken waarbinnen hoofdgebouwen zijn toegestaan, bedraagt veelal 12 of 15 meter. Voor de woonvelden, de vrijstaande woningen aan de oostzijde van het plangebied en de eilanden is geen diepte van een bouwstrook opgenomen, maar is een minimumafstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens geregeld.

Vóór de voorgevelrooilijn en enkele andere locaties waar geen gebouwen en overkappingen zijn toegestaan, is de aanduiding (z) gehanteerd. Kleinschalige aan- of uitbouwen vóór de voorgevellijn – zoals erkers – zijn wel mogelijk (met toepassing van artikel 15 "Overschrijden bouwgrenzen").

Aan de oostzijde van het plangebied, langs de Manneeweg nabij de oprit van Kattendijksedijk, zijn in verband met de berekende 50 dB(A) contour van wegverkeerslawaai met een aanduiding (bg) geen woningen (hoofdgebouwen met de daarbij aan- en uitbouwen) mogelijk gemaakt.

In een aantal situaties wordt in de bouwvoorschriften de afstand van gebouwen en overkappingen geregeld ten opzichte van perceelsgrenzen. Daarbij is onderscheid gemaakt naar het woningtype dat daadwerkelijk wordt gebouwd. Dit betekent dat voor woningen die vrijstaand worden gebouwd andere voorschriften gelden dan voor aaneengesloten, geschakelde of halfvrijstaande woningen. Vrijstaande woningen dienen aan beide zijden een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens aan te houden. Dit geldt ook voor de aan- en uitbouwen.

Oppervlakte bebouwing

Binnen de gemeente is gebruikelijk dat de woonpercelen voor ten hoogste 50% mogen worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Gezien de grote diversiteit aan woonpercelen (zowel wat betreft bebouwingstypologie als qua omvang) is een dergelijk percentage voor het gehele woongebied niet gewenst. Voor sommige woonpercelen zijn hogere percentages noodzakelijk (daar waar appartementengebouwen en patiowoningen zijn beoogd) en voor de gebieden waar (half)vrijstaande woningen of een (half)open bouwwijze zijn voorzien, zijn uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit lagere percentages aangehouden. Voor de woonvelden waar in beginsel (zeer) grote kavels mogelijk zijn, geldt daarnaast een maximummaat voor alle gebouwen en overkappingen van 250 m².

Bouwhoogte

Voor het grootste deel van het plangebied geldt een maximale bouwhoogte van 9 of 10 meter (drie bouwlagen) voor woonbestemmingen. De maximale bouwhoogte van 10 meter rondom "de Vaete" biedt voldoende mogelijkheden om op de begane grondniveau ook voorzieningen (circa 4 meter/bouwlaag) een plaats te kunnen geven. Afhankelijk van de vestiging van een kerkgebouw met eventuele kerktoren kan het nodig zijn eenmalig een grotere hoogte toe te staan. In beginsel is de maximaal toegestane dakvoetheogte gelijk gesteld aan die van de bouwhoogte. Alleen voor een deelgebied aan de zuidzijde is een lagere dakvoetheogte van ten hoogste 6 meter van toepassing.

Aan de noordwestelijke en zuidoostelijke rand wordt in de bestemmingsregeling voor de patiowoningen uitgegaan van een maximale basishoogte van 4 meter (dakvoetheogte en bouwhoogte) en van een beperkte mogelijkheid voor een tweede bouwlaag. De tweede laag mag (afhankelijk van de locatieliggering) hierbij slechts voor ten hoogste 40% respectievelijk 50% van het grondvlak mogen worden ingevuld. Voor deze tweede bouwlaag geldt dat de dakvoetheogte ten hoogste 6 meter en de bouwhoogte ten hoogste 7 meter mag bedragen.

Voor een deel van de woningen in de Scherven geldt een maximale goothoogte van 6 meter.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen uitsluitend worden opgenomen ten aanzien van onderwerpen waaromtrent het bestemmingsplan al een voorschrift bevat (een zogenaamde "eerdere eis"). In aanvulling op de bouwvoorschriften in lid 3 is in lid 4 een nadere eisenregeling opgenomen voor de situering van gebouwen en voor het aantal en de situering van parkeervoorzieningen op het eigen terrein. De bevoegdheid voor burgemeester en wethouders is bedoeld om in incidentele gevallen nadere voorschriften op te leggen.

De nadere eisenregeling voor parkeren is gewenst gezien de parkeernormen die in de Nota van Uitgangspunten, het Masterplan en het Verkavelings- en inrichtingsplan zijn opgenomen. Daarbij is er tevens van uitgegaan dat er parkeerruimte op eigen terrein zal worden gecreëerd. Dit zal ook bij de verkoop van de grond privaatrechtelijk worden vastgelegd.

Centrumdoeleinden (artikel 5)

De voorzieningencusters aan weerszijden van "de Vaete" zijn bestemd tot Centrumdoeleinden. Binnen deze globale bestemming zijn behalve aaneengesloten en/of gestapelde woningen tevens centrumvoorzieningen mogelijk. Er is onderscheid gemaakt in twee bestemmingen Centrumdoeleinden:

- C (I): deze bestemming biedt gebruiksmogelijkheden voor de functies wonen, kantoren en maatschappelijke voorzieningen, sportgelegenheden en andere vormen van ontspanning en recreatie.
- C (II): binnen deze bestemming ligt het accent op commerciële publieksgerichte functies als detailhandel en dienstverlening en horecabedrijven. Om eventuele hinder van horecabedrijven zo veel mogelijk te voorkomen, is de toelaatbaarheid van dergelijke bedrijven in de voorschriften gekoppeld aan een Staat van Horeca-activiteiten. Vanwege de ligging in een woongebied worden ter plaatse ten hoogste horecabedrijven uit de categorie Ib van de Staat van Horecabedrijven toegestaan. Discotheken, nachtclubs, dancings en dergelijke zijn in deze staat ingeschaald als categorie III-bedrijven, zodat deze horecafuncties niet zijn toegestaan. Alleen horeca die de winkelfunctie ondersteunt, kunnen in het centrumplan worden gevestigd. Voor een nadere toelichting op de Staat van Horecabedrijven wordt verwezen naar bijlage 1 van de toelichting. De staat zelf maakt onderdeel uit van de voorschriften.

Het gebruik voor detailhandel en horeca is derhalve uitsluitend op de begane grond toegestaan.

Evenals voor de bestemming Woondoeleinden is voor de bestemming Centrumdoeleinden een nadere eisenregeling opgenomen.

In het artikel is tevens een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor de vestiging van nieuwe horecabedrijven die niet of in één categorie hoger van Staat van Horeca-activiteiten voorkomen, mits deze gelet op de aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld aan de toelaatbare categorieën van bedrijven.

Agrarische doeleinden (A) (artikel 6)

De binnen het plangebied gelegen agrarische percelen mogen uitsluitend worden gebruikt voor grondgebonden agrarische bedrijven. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zogenoemde andere bouwwerken) worden gebouwd. Binnen een afstand van 50 meter tot woningen is fruitteelt alleen toegestaan met een (aanleg)vergunning van het college van burgemeester en wethouders.

Groenvoorzieningen (G) (artikel 7), Water (WA) (artikel 8), Verkeersdoeleinden (V) (artikel 9)

Al het structurele groen is bestemd tot "Groenvoorzieningen" en structureel water tot "Water". Binnen de groenbestemming zijn tevens speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en afvalinzameling en geluidswerende voorzieningen toegestaan.

Met specifieke aanduidingen zijn tevens voor verbindingen voor auto- en langzaam verkeer en ontsluitingen ten behoeve van direct aanliggende percelen mogelijk gemaakt.

Openbare wegen, voet en fietspaden in het plangebied zijn bestemd tot Verkeersdoeleinden. Ook binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins en afvalophaalvoorzieningen mogelijk.

Beschermde Dijk (bD) (artikel 10)

De Kattendijksedijk is overeenkomstig de bestemmingsmethodiek die is gehanteerd in het bestemmingsplan Landelijk Gebied, bestemd als beschermde dijk. De bestemming heeft tot doel het behoud van de landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurwenschappelijk waardevolle dijk. De bescherming geschiedt door middel van een aanlegvergunningstelsel. Gezien de huidige en toekomstige functie van deze gronden is in de doeleindenomschrijving bepaald dat de dijk tevens is bestemd voor een weg, fiets- en wandelpaden, extensief agrarisch en dagrecreatief gebruik en groenvoorzieningen.

Voor de noordelijke groenvoorziening in "De Spie" is met behulp van een aanduiding (ut) een uitkijktoren mogelijk gemaakt.

Waterstaatkundige doeleinden 1 en 2 (artikelen 11 en 12)

Binnen de dubbelbestemming Waterstaatkundige doeleinden 1 is bouwen ten behoeve van de waterkering of ten behoeve van de andere bestemmingen alleen toegestaan met vrijstelling van burgemeester en wethouders. Deze vrijstelling kan alleen worden verleend indien de belangen van de waterkering daarmee niet onevenredig worden geschaad. Overigens is thans niet voorzien in bebouwing binnen deze dubbelbestemming. Uit oogpunt van het voorkomen van dubbele wetgeving met de Keur Waterkeringszorg van het Waterschap Zeeuwse Eilanden is het opnemen van een aanlegvergunningstelsel voor het regelen van werken en werkzaamheden (geen bouwen) niet noodzakelijk.

Voor de overige zones (de beschermingszone en de buitenbeschermingszone) in het niet nodig de bepalingen van de Keur ook in het bestemmingsplan op te nemen. Wel is voor bouwactiviteiten en dergelijke in de beschermingszone ontheffing van het Waterschap nodig. In geval van aanvragen bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet binnen de beschermingszone zal de gemeente aan de initiatiefnemer en het Waterschap Zeeuwse Eilanden signaleren dat overleg met het Waterschap Zeeuwse Eilanden noodzakelijk is. De zone is aangegeven met de dubbelbestemming Waterstaatkundige doeleinden 2.

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In 2004 en 2005 is verschillende malen gecommuniceerd met bewonersverenigingen van Noordhoek, Goese Meer en Kloetinge. Dit heeft geleid tot enige aanpassingen van de uitgangspunten voor de nieuwe woonwijk.

De Nota van Uitgangspunten (NvU) heeft ingevolge het bepaalde in de "Inspraakverordening gemeente Goes" van 3 juni tot en met 30 juni 2004 ter inzage gelegen in het stadskantoor. Naar aanleiding hiervan zijn 40 reacties ingediend.

Het Masterplan/Stedenbouwkundig plan Mannee (versie januari 2006) is op 4 april 2006 gepresenteerd tijdens een informatiebijeenkomst. De belangstelling van vooral woningzoekenden was groot.

6.2. Projectmatig-particulier opdrachtgeverschap

Bij de uitgifte van de gronden zal onderscheid gemaakt worden in gronden die in particulier beheer worden ontwikkeld en in kavels die op projectmatige basis ontwikkeld zullen worden. Een tussenvorm is het modulair bouwen, waarin een ontwikkelaar een bouwpakket aanbiedt dat in hoge mate is af te stemmen op de individuele wensen van de consument (bouwlagen en volumes, gevelindeling en materialisering etc.). Ook is een systeem denkbaar dat een casco-woning wordt opgeleverd die vervolgens door de particulier verder wordt afgebouwd.

In de verdeling tussen de drie verschillende categorieën hebben de volgende overwegingen een rol gespeeld.

- Een aantal woningtypes leent zich slechts voor projectmatige ontwikkeling, zoals appartementen, patiowoningen, woningen in de goedkope sector en de voorzieningen.
- Projectmatig is beter te sturen op zowel organisatorische als technische eisen. Zo is ervoor gekozen om het woongebied "de Scherven" en de woningen aan "de Spie" (semi)-projectmatig te ontwikkelen, opdat de achterstraten (die worden uitgegeven) door de ontwikkelaar ondergebracht kunnen worden in een vereniging van eigenaren. Technisch zullen bijvoorbeeld de patiowoningen op "de eilanden" een gezamenlijke fundering/ kademuur moeten delen.
- (Strengere) eisen met betrekking tot klimaatbeleid en energienormen zijn door bundeling en uitvoering in één (projectmatige) hand eenvoudiger te regisseren.

6.3. Financieel-economische uitvoerbaarheid

Toekomstig woongebied

Voor de ontwikkeling van het woongebied is in het kader van dit bestemmingsplan een exploitatieopzet opgesteld. Deze is door de gemeenteraad op 24 april 2007 vastgesteld en vormt een vertrouwelijke (en afzonderlijke / losse) bijlage bij dit bestemmingsplan. De daarin opgenomen exploitatieberekeningen tonen aan dat de voorgenomen planontwikkeling financieel uitvoerbaar is. Dit onderzoek is gebaseerd op de uitgangspunten zoals deze in het Verkavelings- en Inrichtingsplan zijn gehanteerd. Kosten en opbrengsten zijn gebaseerd op kengetallen en globale ramingen. Aangenomen wordt dat het bouwrijp maken start in september 2007, de uitgifte van de gronden start eind 2007 en geschiedt in 3 jaar.

Nieuwe verbindingsweg

Aangezien reeds is bepaald dat de verbindingsweg, inclusief de zuidelijke inrikker voor de ontsluiting van Mannee, uit de exploitatie van Mannee zal worden betaald, is de financiering van de weg verzekerd.

6.4. Versnelde onteigening

Het grootste gedeelte van het toekomstig woongebied is door de gemeente in eigendom verworven. Voor het tracé en de hoofdontsluitingsweg van de wijk zijn de gronden van nog vier andere grondeigenaren (waaronder het Waterschap) nodig (peildatum februari 2007). Deze percelen staan binnen de gemeente Goes kadastraal geregistreerd onder gemeente de nummers 25, 26, 28, 539, 545, 546 en 547 van sectie X gemeente Goes

In het bestemmingsplan is met behulp van een aanwijzing ex artikel 13 lid 1 WRO een versnelde mogelijkheid van onteigening opgenomen.

Het effect van een aanwijzing ex artikel 13 WRO is dat de onteigening versneld kan plaatsvinden. De eerste fase van de onteigeningsprocedure kan worden overgeslagen. De administratieve onteigeningsprocedure begint dan met de vaststelling van het raadsbesluit tot onteigening, dat vervolgens ter goedkeuring aan de Kroon wordt gezonden. Uit artikel 85 lid 2 van de Onteigeningswet blijkt dat ook van versnelde onteigening sprake moet zijn. De bevoegdheid tot versnelde onteigening vervalt wanneer daarvan niet binnen drie jaar na het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Overeenkomstig artikel 16 lid 1 sub e Bro zijn de hiervoor genoemde kadastrale gegevens inclusief de kadastrale grenzen op de plankaart aangegeven.

Voorts zullen, zoals bepaald in artikel 23 lid 2 WRO, degenen die in de kadastrale registratie vermeld staan als eigenaar van de betreffende gronden of rechthebbende op een beperkt recht waaraan die gronden zijn onderworpen, tijdig hiervan afzonderlijk in kennis worden gesteld.

Benadrukt wordt overigens dat de gemeente zich tijdens de vereiste onteigenings- en bestemmingsplanprocedures zal blijven inspannen voor een oplossing langs minnelijke weg.

6.5. Handhaving bestemmingsplan

Het gemeentebestuur is bevoegd om administratiefrechtelijk op te treden op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ten aanzien van activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan. Het spreekt echter vanzelf dat het weinig zin heeft bestemmingsplannen op te stellen die slecht worden nageleefd.

Om een aanvaardbaar handhavingsbeleid tot stand te brengen, dient in de eerste plaats het draagvlak te worden vergroot. In verband hiermee dient het bestemmingsplan voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling te bevatten. Dat wil zeggen voorschriften die zodanig zijn opgesteld dat deze in de toetsingspraktijk goed hanteerbaar zijn.

Verder kan door informatie te verstrekken omtrent de inhoud van het bestemmingsplan een groter begrip worden gekweekt bij de burger. Het geven van voorlichting vormt daarom de eerste schakel in de handhavingsactiviteiten. Van gemeentewege zullen hiertoe de nodige activiteiten worden ondernomen.

Daarnaast dient politieke/bestuurlijke bereidheid te ontstaan om voorschriften in de praktijk toe te passen en te handhaven. In een handhavingsnota (april 2004) is vastgelegd op welke wijze uitvoering wordt gegeven aan de handhavingstaak en aan welke gevallen prioriteit wordt toegekend. Deze prioritering ziet er als volgt uit:

1. beperken veiligheidsrisico's;
2. beperken overlast voor derden;
3. beperken aansprakelijkheidsrisico's;
4. bevorderen rechtsgelijkheid en rechtszekerheid.

Ten aanzien van overtredingen zal een actief handhavingsbeleid worden gevoerd. Getracht wordt de controlewerkzaamheden ten aanzien van geconstateerde overtredingen op een intensieve manier uit te voeren.

Om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen, zullen handhavingsactiviteiten zoveel mogelijk worden afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd.

Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze, maar met oog voor de juridische spelregels, worden gedaan. Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen de instrumenten van aanschrijving, stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom worden toegepast. De uitvoering van de strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie.

7. Resultaten overleg ex artikel 10 Bro en ambtshalve 47 aanpassingen

7.1. Resultaten overleg ex artikel 10

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan (versie 28 juni 2006) aan de volgende instanties toegezonden met het verzoek te reageren:

1. Provinciale Commissie Omgevingsbeleid (PCO) in Middelburg;
2. Waterschap Zeeuwse-Eilanden in Middelburg;
3. Delta N.V. in Middelburg;
4. Directie Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

Op de ingekomen reacties wordt in het navolgende ingegaan.

Ad 1. Provinciale Commissie Omgevingsbeleid (brief van 15 november 2006)

Overlegreactie

- a. De commissie constateert dat de ontwikkeling van het woongebied aansluit op het provinciaal beleid, zoals verwoord in het Omgevingsplan Zeeland 2006 – 2012.

Verkeer

Ontsluitingsstructuur

- b. De commissie verzoekt de ontsluitingsstructuur opnieuw te bezien. Door de nieuwe verbindingsweg direct aan te laten sluiten op de Manneeweg ontstaat namelijk een directe verbinding – en kortste route – tussen de A58/N289 en de wijk Mannee/Goese Meer. De verkeersafwikkeling voor dit gedeelte van Goes zou naar het oordeel van de commissie juist moeten lopen via de Oranjeweg/Ringbaan/nieuwe verbindingsweg. De commissie vraagt zich af of de Manneeweg is toegerust om extra verkeer af te wikkelen en vreest dat door de aanleg van de nieuwe verbindingsweg verkeersstromen naar het zuiden en noorden ontstaan die niet wenselijk zijn. Om een directe en korte verbinding via de Manneeweg te voorkomen zou bezien kunnen worden of er maatregelen getroffen kunnen worden die deze doorgaande verkeersstromen voorkomen.

Openbaar Vervoer

- c. Verzocht wordt aandacht te besteden aan de bereikbaarheid per openbaar vervoer. De commissie is van mening dat een wijk van deze omvang onderdeel zou moeten zijn van het openbaar vervoer netwerk. (zie blz 136 van het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012)

Variant 3a

- d. Op pagina 11 van de toelichting op het voorontwerpplan staat op het kaartje (variant 3a) een directe autoverbinding (rode pijl) vanaf de Noordhoeklaan richting Mannee. Op de plankaart is deze echter aangegeven als langzaamverkeersverbinding. De commissie verzoekt hierover duidelijk te geven en daarbij tevens rekening te houden met akoestische consequenties van eventuele alternatieven.

Bufferzone agrarisch gebied

- e. In het Omgevingsplan Zeeland is bepaald dat tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en woon- en verblijfsrecreatiegebieden een afstand van minimaal 50 meter aangehouden dient te worden. De commissie constateert dat buiten het plangebied agrarische gronden zijn gelegen, waar op korte afstand woningen zijn gepland (noordoosthoek in nabijheid van de Manneeweg). De commissie verzoekt de agrarische gronden, voor zover deze zijn gelegen binnen een afstand van 50 meter van de woonpercelen mede te bestemmen als bufferzone ten opzichte van de woningen en daarbij fruitteelt uit te sluiten of een aanlegvergunning vereiste met een deskundigen advies op te nemen.

Landschappelijke inbedding/Beeldkwaliteit

- f. De commissie verzoekt de ruime bestemming GWA (groen en watervoorzieningen) nader te bezien aangezien de landschappelijke inbedding niet op afdoende wijze is gewaarborgd. Binnen deze bestemming is niet geregeld welk deel daadwerkelijk beschikbaar is voor de landschappelijke inpassing middels opgaand groen.
- g. Het Omgevingsplan geeft aan dat bij nieuwe ruimtelijke ingrepen de landschappelijke inbedding gelijktijdig met deze ingrepen gerealiseerd worden dient te worden. Dit dient zowel

planologisch als privaatrechtelijk te worden geregeld wat de garantie biedt dat de beoogde aanleg, het beheer en onderhoud ook daadwerkelijk plaatsvinden.

Flora en Faunawet

- h. De commissie verzoekt in de toelichting van het plan de conclusies en adviezen van de uitgevoerde onderzoeken naar natuurwaarden op te nemen, waarbij wij er vanuit gaan dat gevolg gegeven wordt aan de conclusies en adviezen.

Luchtkwaliteit

- i. De commissie stemt in met het gestelde in de toelichting met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit. Zij attendeert er echter op dat bij het verder in procedure brengen het noodzakelijk is het plan te toetsen aan het dan geldende meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit.

Bodem

- j. Aan de oostkant van het plan is een verhard pad aanwezig, dat verhard is met een laag asfalt (oprit Kattendijkse dijk). Zowel het verhardingsmateriaal als de grond van het cunet is sterk verontreinigd met polycyclische aromaten. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In het plan is ter plaatse een weg voorzien. Uit de toelichting blijkt niet of er wel of niet via ontgraving gesaneerd gaat worden. Aangezien er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging is sanering noodzakelijk. De commissie verzoekt duidelijkheid te verschaffen over de aanpak van het geval van ernstige verontreiniging en rekening te houden met mogelijke financiële gevolgen van een eventuele sanering.

Beschermingszone waterkeringen

- k. De kernzone van de Kattendijksedijk heeft niet primair de bestemming "waterstaatswerken" gekregen. Het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 (blz. 170) geeft aan dat de kernzoning planologisch verankerd dient te zijn in het bestemmingsplan. Deze zones dienen primair de planologische bestemming "waterstaatswerken" te krijgen, dan wel een meer-voudige bestemming gerelateerd aan de medebelangen, waarbij de waterstaatskundige functie steeds primair is.
- l. De commissie constateert dat de keurzoning van de Kattendijksedijk niet op afdoende wijze op de plankaart is aangegeven. In overweging wordt gegeven ook de binnenbeschermingszone en de buitenbeschermingszone op een kaart bij het bestemmingsplan aan te geven (als signalerende functie in verband met de keur van het waterschap).
- m. De commissie verzoekt de plankaart met inachtneming van het bovenstaande aan te passen en tevens in samenhang hiermee de artikelen 11, 12 en 13 opnieuw te bezien.
- n. Gezien de nieuwe functies die binnen de diverse zones zijn gepland verzoekt de commissie overleg te voeren met het waterschap en de resultaten van dit overleg in de toelichting op te nemen.

Artikel 19b WRO

- o. De commissie verzoekt overeenkomstig de circulaire van Gedeputeerde Staten van 15 oktober 2003 als bijlage bij het bestemmingsplan te voegen een overzichtslijst van de verleende vrijstellingen (artikel 15, 17 en 19 van de WRO) met vermelding van de datum, de locatie inzake de verleende vrijstelling en het onderwerp van de vrijstelling.

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

- p. De commissie verzoekt de toelichting met betrekking tot het Streekplan en Omgevingsplan waar nodig te actualiseren.

Voorschriften

- q. De commissie acht de omschrijvingen en het verschil tussen de begrippen "aan-huis-gebonden beroep" en "bedrijfs-/beroepsmatig gebruik van een woning" in artikel 1 niet voldoende duidelijk. Aanbevolen wordt deze begripsbepalingen opnieuw te bezien, en tevens hierbij het onderstaande te betrekken.
- r. De commissie vraagt aandacht voor de regeling in de artikel 4 (Woongebied) en 5 (Woon-doeleinden) van "aan-huis-gebonden beroepen en "kleinschalig bedrijfs-/beroepsmatig gebruik van een woning"
- s. De commissie verzoekt aan lid 8 van artikel 7 (Agrarische doeleinden) de voorwaarde te koppelen dat voorafgaand aan het verlenen van een aanlegvergunning advies ingewonnen dient te worden van een milieudeskundige. Tevens dient hiervoor een begripsbepaling te worden opgenomen.
- t. In artikel 15 (Hoogteaanduidingen) lid 3 wordt gesproken over de voorschriftenkaart 1 in relatie tot het straalverbindingstracé. Een voorschriftenkaart is niet aangetroffen. De commissie verzoekt deze bepaling opnieuw te bezien.

Commentaar gemeente

- a. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

VerkeerOntsluitingsstructuur

- b. Evenals de commissie acht het gemeentebestuur sluipverkeer via de Manneeweg richting Kloetinge en Wilhemindorp ongewenst. Beoogd wordt een betere doorstroming van de Goese hoofdwegenstructuur, waarbij tevens de verkeersveiligheid en oversteekbaarheid wordt verbeterd. In het westelijk deel betreft het onder andere de reconstructie van de Ringbaan West en aanpassing van de Ringbrug. Voor oostelijk deel betreft het de aanpak van de doorstroming op de Oranjeweg, kruispunten Oranjeweg/Patijnweg en Patijnweg/Buys Ballotstraat (aanleg rotonde + fietstunnel, verkeersregeling herzien). Verbetering van de doorstroming op dit deel van de ring moet bewoners van Mannee bewegen om hiervan gebruik te maken als ze richting Bergen op Zoom moeten en niet van de route Manneeweg/Tervaten.

Om sluipverkeer te voorkomen treft de gemeente maatregelen op de Manneeweg, op het moment dat de verbindingsweg wordt aangelegd. Deze maatregelen betreffen in eerste instantie snelheidsremmers, deze kunnen eventueel worden uitgebreid. Mocht er ondanks alle maatregelen nog teveel autobewegingen zijn in Tervaten (1.250 mvt/etm) dan wordt een knip overwogen. Opgemerkt moet wel worden dat de maatregelen afhankelijk van de toekomstige situaties in overleg met het Waterschap (eigenaar weg) aangepast kunnen worden.

Openbaar Vervoer

- c. Ook dit standpunt van de commissie wordt door het gemeentebestuur gedeeld. De gemeente neemt initiatief om dit aan te kaarten bij de provincie en Connexion. In het plangebied is reeds ruimte voor het plaatsen van voorzieningen hiervoor zoals een bushalte.

Variant 3a

- d. Vanaf de Noordhoeklaan/ aansluiting Werflaan op Ringbaan-Oost wordt uitsluitend een verbinding voor langzaam verkeer gerealiseerd. (Tijdelijk zal deze verbinding ook worden gebruikt voor bouwverkeer.). Het kaartje dat is ontleend uit de Notitie Verbindingsweg Mannee is in dit opzicht inderdaad verwarrend. In andere kaart(fragment)en en in paragraaf 3.4.1. is de actuele situatie weergegeven.

Bufferzone agrarisch gebied

- e. De betreffende agrarische gronden waren in het voorontwerpbestemmingsplan niet opgenomen omdat slechts een zeer kleine strook binnen de afstand van 50 m valt (3 tot 20 m breed, gemiddeld minder dan 10 m) én tussen de agrarische gronden en de gronden voor woningbouw ook nog de Manneeweg met een gedeeltelijk verhoogde ligging als barrière ligt (oprit naar de Kattendijksedijk). Voorts achtte het gemeentebestuur het ongewenst dat de agrarische percelen komen te liggen in twee bestemmingsplannen, zeker ook gezien de geringe afwijking van de richtafstand. Gelet op de gewenste voortgang van de beoogde ontwikkelingen is toch tegemoet gekomen aan de wens van de commissie. In verband hiermee is het plangebied aan de oostzijde verruimd.

Landschappelijke inbedding/Beeldkwaliteit

- f. Mede naar aanleiding van deze reactie is besloten de bestemming Groen- en Watervoorzieningen op te spitsen in twee afzonderlijke bestemmingen Groenvoorzieningen en Water.
- g. In de exploitatieopzet die voor het bestemmingsplan is opgesteld, is rekening gehouden met gelijktijdige aanleg, c.q. voorinvesteringen in landschappelijke inbedding van het toekomstig woongebied. Daarnaast zijn in het Verkavelings- en inrichtingsplan aan de zuidzijde van woonwijk, op de kopse kanten van de woonblokken, hoge bossages voorzien, die de (zij)kanten van de) bouwblokken zoveel mogelijk aan het zicht ontnemen. Een privaatrechtelijke regeling die moet garanderen dat de beoogde aanleg, het beheer en onderhoud ook daadwerkelijk plaatsvinden is niet aan de orde omdat de gemeente zelf de regie bij de ontwikkeling van de woonwijk en het toekomstig beheer en de instandhouding in handen houdt. Over het planologisch regelen van tijdige aanleg wordt opgemerkt dat het systeem van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) het in principe niet toestaat dat milieunormen of gebodsbepalingen (plicht om iets te realiseren, afdwingen van maatregelen) in het ruimtelijk plan worden opgenomen. Het bestemmingsplan is een instrument van toelatingsplanologie. Hoewel uit een recente uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State kan worden afgeleid dat de bewoordingen van artikel 10 WRO niet in de weg staan aan de mogelijkheid om (ruimtelijk relevante) mitigerende en compense-

rende maatregelen als voorwaardelijke verplichtingen op te nemen in het bestemmingsplan is een dergelijke regeling in voorliggend bestemmingsplan niet opgenomen. Het bijvoorbeeld in de bouwvoorschriften van de bestemming Woondoeleinden regelen dat pas een bouwvergunning kan worden verleend nadat maatregelen moeten zijn getroffen voor de landschappelijke inpassing van de woonwijk, gaat het gemeentebestuur veel te ver.

Flora en Faunawet

- h. Paragraaf 4.5 (Natuurwaarden) is aangepast en aangevuld. Ten einde eventuele broedvogels te ontzien zal de start van de aanlegwerkzaamheden van de woonwijk en de verbindingsweg niet in het broedseizoen (maart tot en met juli) beginnen of zal bij de aanwezigheid van nesten een afstand van minimaal 20 meter worden aan gehouden.

Luchtkwaliteit

- i. De toetsing aan het aspect luchtkwaliteit is geactualiseerd. De resultaten zijn in de plantoelichting opgenomen.

Bodem

- j. De tekst in de toelichting is aangepast aan de werkwijze voor de ernstige bodemverontreiniging. De verontreinigingen worden gesaneerd bij het bouwrijpmaken van het plangebied. Vrijkomende materialen zullen naar daartoe bevoegde verwerkers worden afgevoerd.

Beschermingszone waterkeringen

- k. Op de kaart van het voorontwerpbestemmingsplan heeft de kernzone de bestemming Waterstaatkundige doeleinden I. In de doeleindenomschrijving van deze bestemming was onvoldoende duidelijk gesteld dat de bestemming dient voor de instandhouding van de Kattendijksedijk als waterkering. Vanwege de gewenste voortgang van het uitbreidingsplan is aan de opmerking van de commissie tegemoet gekomen. In de doeleindenomschrijving van artikel 11 (Waterstaatkundige doeleinden I) is het woord "primair" opgenomen. Voorts is in artikel 10 (beschermd Dijk) bepaald dat geen aanlegvergunning geldt voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die noodzakelijk zijn ten behoeve van de instandhouding van de waterkeringen als bedoeld in artikel 11.
- l. De binnenbeschermingszone heeft op de kaart van het voorontwerp de bestemming Waterstaatkundige doeleinden II. Daarbij is de begrenzing aangehouden zoals deze is vastgelegd op de "legger" behorende bij de Keur Waterkeringszorg. De buitenbeschermingszone is niet aangegeven op de kaart. Deze systematiek is overgenomen van het op dit onderdeel goedgekeurde bestemmingsplan Landelijk Gebied Om deze reden (zo veel mogelijk uniformiteit van planvoorschriften), gezien de situatie waarbij het gebied definitief wordt door de gemeente wordt ingericht en het feit dat gemeente en het waterschap regelmatig overleg hebben waarin ook de grondwerkzaamheden aan de zijde van de Kattendijksedijk worden besproken, acht het gemeentebestuur het opnemen van de buitenbeschermingszone op de plankaart niet nodig en gewenst.
De buitenbeschermingszone wordt in de Keur Waterkeringszorg vooral beschermd tegen grondverplaatsingen door diepe afgravingen en opslag van zwaar materieel of materiaal. Naar het zich nu laat aanzien is in het bestemmingsplangebied niet aan de orde. Mocht dit toch het geval zijn, dan biedt de Keur voldoende waarborgen.
- m. In artikel 12 is de doeleindenomschrijving aangepast. Het belang van de waterkering is daarin nadrukkelijker tot uiting gebracht. Gezien de gemeentelijke overwegingen onder punt k zijn de artikelen 11 en 13 niet aangepast.
- n. Met het waterschap is overleg gevoerd over voorliggend bestemmingsplan en de daarin voorziene nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Verwezen wordt naar de overlegreactie van het waterschap. De resultaten van het overleg zijn meegenomen in de afweging van belangen en voor zover noodzakelijk verwerkt in de voorliggende toelichting.

Artikel 19b WRO

- o. Ter plaatse van het plangebied (woonwijk en verbindingsweg) zijn geen artikel vrijstellingen verleend. Na de inwerkingtreding van het voorliggende plan zal een lijst van nieuwe vrijstellingen overeenkomstig de artikel 19b WRO als losse bijlage bij het plan worden gevoegd en bijgehouden.

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

- p. De teksten in het voorontwerp die betrekking hebben op het streekplan 1997 (en de partiële streekplanuitwerking stedelijke ontwikkelingszone Goes) zijn in het ontwerp geschrapt. De tekst over het Omgevingsplan behoeft naar het oordeel van het gemeentebestuur geen aanpassing.

Voorschriften

- q. Het verschil tussen beide begripsbepalingen is inderdaad niet voldoende duidelijk. In verband hiermee zijn de begripsbepalingen aangepast en is ook de vrijstelling voor kleinschalig bedrijfs-/beroepsmatig gebruik van een woning op onderdelen opnieuw geredigeerd.
- r. Verwezen wordt naar het hiervoor gegeven commentaar. Overigens komt de bestemming woongebied niet meer voor.
- s. Vanwege de gewenste voortgang van het uitbreidingsplan wordt aan de opmerking van de commissie tegemoet gekomen. Het gevraagde advies van de milieudeskundige en de begripsbepaling voor milieudeskundige zijn opgenomen (artikel 1, nieuw lid 47 en artikel 6, nieuw lid 9).
- t. Het straalverbindingstracé was (en is) op de plankaart aangegeven ("straalpad") en niet op een voorschriftenkaart. De regeling is opgenomen in artikel 13.

Ad 2. Waterschap Zeeuwse-Eilanden (brief van 26 september 2006)*Overlegreactie*

De overlegreactie dient tevens te worden beschouwd als het officiële wateradvies.

Waterkering

- a. De bestemming Waterstaatkundige doeleinden I, die is gelegd op de kernzone van de Kattendijkse dijk, valt samen met de bestemming Beschermde dijk. De verhouding tussen deze bestemmingen is niet geregeld. Het waterschap verzoekt te bepalen dat de bestemming Waterstaatkundige doeleinden I, de primaire functie is.

Waterhuishouding

- b. Het waterschap verzoekt een aangepaste waterparagraaf, waarover tussen waterschap en gemeente overeenstemming is bereikt, in de plantoelichting op te nemen.

Wegen

- c. Het plan voorziet in aansluiting van de nieuwe wijkontsluitingsweg op de Manneeweg. Naar verwachting zal dit veel sluipverkeer door de "polder" tot gevolg hebben (o.a. richting A58 en Kapelle). De bij het waterschap in beheer zijnde polderwegen zijn daar niet op berekend. Het waterschap gaat dan ook niet akkoord gaan met de voorgestelde aansluiting. In recent ambtelijk overleg is afgesproken dat er een studie verricht zal worden hoe met aanvullende maatregelen gekomen kan worden voor een voor beide partijen acceptabele oplossing.
- d. Voor de hand ligt om de Stelleweg (het gedeelte tussen de nieuwe ontsluitingsweg en de Manneeweg) en de Manneeweg (het gedeelte tussen de nieuwe ontsluitingsweg en de Kattendijkse dijk dat binnen de bebouwde kom komt te liggen) in eigendom, beheer en onderhoud over te dragen aan de gemeente. Dit dient bij voorkeur te worden geregeld voordat de werkzaamheden beginnen.

Commentaar gemeente

- a. Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar op de overlegreactie van de PCO over hetzelfde onderwerp (punt k).
- b. Dit is gebeurd.
- c. Verwezen wordt naar het gemeentelijk commentaar op de overlegreactie van de PCO over hetzelfde onderwerp (punt b).
- d. De gemeente heeft reeds overleg over de overdracht van gronden, waterlopen en wegen in en rondom het plangebied van Mannee.

7.2. Ambtshalve aanpassingen

Naast aanpassingen als gevolg van de overlegprocedure zijn de volgende ambtshalve aanpassingen op de plankaart en in de voorschriften doorgevoerd.

Plankaart

- De plankaart is ten opzicht van het voorontwerp verder gedetailleerd. De bestemming Woongebied is komen te vervallen en de betreffende gebieden zijn bestemd voor Woon-doeleinden en Verkeer. Als gevolg hiervan zijn er binnen de bestemming Woon-doeleinden enkele aanduidingen bijgekomen. Welke aanduiding is gehanteerd hangt af van: het woningtype, het bebouwingspercentage, de maximum dieptes van de hoofdgebouwen/de afstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens (zie ook onder voorschriften).

- De verkaveling en daarmee ook de bestemmingslegging van "De Eilanden" is aangepast.
- Uit oogpunt van herkenbaarheid en rechtszekerheid is besloten de bestemming Groen- en Watervoorzieningen op te spitsen in twee afzonderlijke bestemmingen Groenvoorzieningen en Water.
- De maximum goothoogte voor een groot deel van het gebied "De Scherven" is verlaagd van 9 meter naar 6 meter.
- De aanduiding (pg) "parkeervoorzieningen met een groenblijvend karakter" komt niet meer op de plankaart voor.
- De begrenzing van het plan is aan de zuidzijde van de rotonde enigszins aangepast.
- De begrenzing van het plan is aan de oostzijde bij de aansluiting op de Manneeweg aangepast, in verband met de vervallen rotonde aan het einde van de verbindingsweg.

Voorschriften

- De bestemmingen "Woongebied" en "Groen- en watervoorzieningen" zijn komen te vervallen. Als gevolg hiervan zijn de artikelnummers en ook de onderlinge verwijzingen aangepast.
- De voorschriften uit de bestemming Woongebied zijn overgeheveld en geïntegreerd in de bestemming "Woondoeleinden". De systematiek van de voorschriften is hierdoor zo veel mogelijk overeind gehouden. Als gevolg hiervan zijn er binnen de bouwvoorschriften van laatst genoemde bestemming enkele aanduidingen bijgekomen.
- In artikel 4 "Woondoeleinden" is de vrijstellingsbevoegdheid voor "kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten" (voorheen "kleinschalig bedrijfs-/beroepsmatig gebruik van een woning" op enkele kleinere onderdelen gecorrigeerd.
- Toegevoegd is een nieuw artikel "Water".

8. Bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen

53

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Mannee door de gemeenteraad op 23 augustus 2007 zijn enkele wijzigingen aangebracht. Deze wijzigingen zijn het gevolg van ingebrachte zienswijzen en van ambtshalve overwegingen. Voor een nadere toelichting op deze wijzigingen wordt verwezen naar het vaststellingsbesluit van de raad en de daarbij behorende stukken.

Algemeen wordt opgemerkt dat bij de vaststelling enkele taalkundige en/of layout-technische (waaronder doornummeringen) aanpassingen doorgevoerd in de plantoelichting, de planvoorschriften en op de plankaart.

De overige aangebrachte aanpassingen zijn hierna aangegeven.

8.1. Aanpassingen bestemmingsregeling

Aanpassing plankaart

Op de plankaart zijn de volgende wijzigingen aangebracht.

- De bestemming W(VII) 9/9 (e) in het noordwesten van het plan is gewijzigd in W(VII)10/10.
- De bestemming W(II) 9/9 [15-19] nabij de "groene spie" is gewijzigd in W(II)10/10 [15-18].
- De lijn in het westen van het plan tussen W(VII) 10/10 (d) en W(VII) 10/10 is geschrapt, de bestemming is gewijzigd W(VII) 10/10 (d).
- De lijn in het oosten van het plan tussen W(VII) 10/10 (d) en W(VII) 10/10 is geschrapt, de bestemming wordt W(VII) 10/10 (d).
- In het noordoosten van het plangebied is aan de bestemming W(VII)9/9 (p) een (d) toegevoegd.
- Aanpassing van artikel 3.3d is doorgevoerd op de plankaart met dien verstande dat het voor het oostelijk eiland de aanduiding (p1) en voor het westelijk eiland de aanduiding (p2) is opgenomen.
- De kadastrale ondergrond is niet meer opgenomen.
- in het oosten van het plangebied is de bestemming verkeersdoeleinden gedeeltelijk gewijzigd in de bestemming groenvoorzieningen met respectievelijk de aanduidingen (nw) en (o);
- een klein fragment van de bestemming water is gewijzigd in groenvoorzieningen
- een klein fragment met bestemming woondoeleinden is zodanig aangepast opdat daar geen bouwmogelijkheden meer zijn.

Aanpassingen planvoorschriften

De voorschriften zijn als volgt gewijzigd.

Artikel 4 Woondoeleinden (W)

- In lid 5b onder 1 is het aantal parkeerplaatsten per woning gewijzigd in 1,5 per woning;
- In lid 5b onder 7 is het aantal parkeerplaatsten per woning gewijzigd in 2 per woning;
- Lid 3.3d is gewijzigd in "in afwijking van het bepaalde onder c mag de bouwhoogte ten hoogste bedragen: 1. bij de aanduiding (p1): 6 meter; 2. bij de aanduiding (p2): 5 meter.";
- Lid 3.5d is zodanig gecorrigeerd dat de percentages achter de betreffende bepalingen staan.

Artikel 6 Agrarische doeleinden (A)

- Aan dit artikel zijn aan lid 1 toegevoegd:
 - een nieuw sublid b: "het behoud van landschappelijke openheid" ;
 - en een sublid d "ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden' (Anw): tevens voor het behoud en/of herstel van de aanwezige natuurwaarden" toe te voegen.
- Als lid 7 is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 7 Groenvoorzieningen

- Aan dit artikel is aan lid 1 een sub h toegevoegd: "ter plaatse van de aanduiding natuurwaarden (GRnw): voor de ontwikkeling en het behoud van natuurwaarden en aan lid 2a toe te voegen "uitsluitend op gronden zonder de aanduiding natuurwaarden".
- Aan dit artikel is aan lid 1 een sub i toegevoegd: "ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting" (o): tevens voor een auto-ontsluiting ten behoeve van direct aanliggende bouwper-

celen, met dien verstande dat per bouwperceel ten hoogste één auto-ontsluiting is toegestaan".

- Het artikel is uitgebreid met lid 4, 5 en 6 met een aanlegvergunningstel.

Artikel 22 Strafbepaling

- Dit artikel is aangepast opdat deze ook van toepassing is op de nieuwe artikel 6 lid 4, lid 6 en lid 7 en op artikel 7 lid 4.

8.2. Aanpassing plantoelichting

Bij de vaststelling is gebleken dat de toelichting op het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aanpassing of aanvulling behoeft.

De belangrijkste aanpassingen hebben betrekking op het volgende.

- In paragraaf 2.2. is onder de kop "Natuurgebiedsplan Zeeland 2005" de verwijzing naar het Streekplan komen te laten vervallen.
- In paragraaf 3.4.8. is onder de kop "Plancapaciteit" opgenomen dat het plan voorziet in "minimaal 20% woningen in de sociale sector (huur en koop).
- Paragraaf 5.2 is aangepast
 - naar aanleiding van de aanpassingen in de voorschriften op basis van ambtshalve wijzigingen en wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen.
 - In de toelichting op de bestemmingsregeling "Woondoeleinden (W) (artikel 4)" is onder de kop "bouwhoogte" de tekst in overeenstemming gebracht met de plankaart;
- De tekst in paragraaf 6.3. "Financieel-economische uitvoerbaarheid" is verwezen naar en in overeenstemming gebracht met de door de gemeenteraad op 24 april 2007 vastgestelde exploitatieopzet.
- In paragraaf 7.2. is onder de kop "plankaart" toegevoegd dat de begrenzing van het plan aan de oostzijde bij de aansluiting op de Manneeweg is aangepast, in verband met de vervallen rotonde aan het einde van de verbindingsweg.

Bijlage 1. Onderzoek luchtkwaliteit

1

Besluit luchtkwaliteit 2001

Op 19 juli 2001 is het besluit luchtkwaliteit in werking getreden. Hierdoor zijn overheden bij besluiten, waarbij het aspect luchtkwaliteit aan de orde is, verplicht de grenswaarden, genoemd in het Besluit luchtkwaliteit, in acht te nemen ten aanzien van voor luchtverontreiniging gevoelige bestemmingen. Het bestemmingsplan "Mannee" voorziet in de nieuwbouw van 380 woningen op een terrein tussen de woonwijk Noordhoek, de Kattendijksedijk, de Manneeweg en de Stelweg.

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

Besluit Luchtkwaliteit 2005

Omdat in bepaalde gevallen niet voldaan werd aan het hiervoor vermelde Besluit luchtkwaliteit heeft de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State de aanleg van een groot aantal bouwprojecten en bestemmingsplannen in Nederland stilgelegd. De minister van VROM heeft in verband hiermee het Besluit luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 vervaardigd (Staatscourant juli 2005). Zowel het besluit als de meetregeling zijn op 5 augustus 2005 in werking getreden. De nieuwe wetgeving geeft meer armslag om ruimtelijke plannen die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit uit te voeren. Overeenkomstig overwegingen van de Raad van State is daarin geregeld dat alleen hoeft te worden gekeken naar het fijn stof dat door mensen wordt veroorzaakt. De regeling staat een vaste aftrek toe van zes dagen voor de dag-norm van fijn stof. De dagnorm houdt in dat de norm voor fijn stof maximaal 35 dagen mag worden overschreden. Met deze aftrek mag de dagnorm dus overal in Nederland 41 keer worden overschreden. Daarnaast geldt een plaatsafhankelijke aftrek voor de jaargemiddelde norm voor fijn stof. De aftrek varieert van 3 microgram per kubieke meter ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) tot 7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor de gemeente Goes bedraagt deze aftrek 6 microgram per kubieke meter ($\mu\text{g}/\text{m}^3$).

Gevoelige bestemmingen

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

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

Woningen behoren tot de genoemde voor luchtverontreiniging genoemde bestemmingen.

Wijziging verkeersstructuur/intensiteiten

Er zal een verbindingsweg worden aangelegd en er zal een woonwijk worden gerealiseerd die zullen bijdragen tot de uitstoot van verontreinigende stoffen naar de lucht.

De verkeersintensiteiten op de wegen rondom het bestemmingsplan Mannee zullen in 2010 zijn toegenomen door de bouw van de woningen. De toename van de verkeersintensiteit tussen 2010 en 2020 bedraagt naar schatting 1,5% per jaar.

Maatgevende stoffen

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

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

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

Daarnaast is een hoge concentratie fijn stof slechts in geringe mate verkeersgerelateerd.

Andere stoffen uit het Besluit luchtverontreiniging (benzeen en dergelijke) hebben een beperkte invloed op de luchtkwaliteit bij wegen en worden daarom ook buiten beschouwing gelaten.

De grenswaarden voor NO₂ en fijn stof zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 1 Grenswaarden van maatgevende stoffen

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

* 35 dagen plus 6 extra dagen i.v.m. de zeezoutcorrectie

Onderzoeksmethode

De luchtkwaliteit langs de wegen met een stroomfunctie nabij het bestemmingsplan Mannee is berekend met behulp van het CAR II-programma (versie 5.1.0). Dit programma is ontwikkeld door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) in opdracht van het Directoraat-Generaal milieubeheer, Directie Lucht en energie. Het CAR II-programma geldt als het standaardrekenprogramma voor luchtkwaliteit. Het programma kan onder meer berekeningen uitvoeren voor de maatgevende stoffen fijn stof en stikstofdioxide. Hierdoor is het programma slechts geschikt voor het verkrijgen van een algemeen beeld van de luchtkwaliteit en voor het opsporen van knelpunten. Het CAR II-programma is toepasbaar voor berekeningen van concentraties op een afstand van het immissiepunt tot de wegas van minimaal 5 en maximaal 30 meter (voor snelwegen geldt maximaal 400 meter). De berekende concentraties gelden voor een hoogte van 1,5 meter boven maaiveld. De invloed van de hoogte van de bebouwing is verwerkt in de verschillende wegtypes die in het programma ingevoerd kunnen worden.

Voor binnensplanse wegen, die een verblijfsfunctie zullen hebben met geringe verkeersintensiteiten, zijn geen berekeningen uitgevoerd.

Onderzoek

Voor de Kattendijksedijk (op 10 meter vanaf de wegas), de Manneeweg (op 10 meter vanaf de wegas) en de nog aan te leggen Verbindingsweg (op 10 meter vanaf de wegas) is een berekening naar de concentraties luchtverontreinigende stoffen uitgevoerd voor 2005, 2010 en 2020.

Uit deze berekeningen blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden en/of plandrempels voor NO₂ en fijn stof **niet** worden overschreden (zie ook de bijlagen).

Tabel 2 Berekeningsresultaten luchtverontreiniging 2005

weg	stikstofdioxide		fijn stof		
	jaargemiddelde	achtergrond	jaargemiddelde	achtergrond	aantal malen overschrijding grenswaarde 24-uursgemiddelde
Kattendijksedijk	27,8	20,5	26,7	25,1	23
Manneeweg	26,8	20,5	26,1	25,1	22
Verbindingsweg-Oost	23,4	20,5	25,8	25,1	21
Verbindingsweg-West	22,2	20,5	25,5	25,1	21

Tabel 3 Berekeningsresultaten luchtverontreiniging 2010

Weg	stikstofdioxide		fijn stof		
	jaargemiddelde	achtergrond	jaargemiddelde	achtergrond	aantal malen overschrijding grenswaarde 24-uursgemiddelde
Kattendijksedijk	23,2	18,8	25,1	24,3	20
Manneeweg	22,6	18,8	24,8	24,3	19
Verbindingsweg-Oost	20,4	18,8	24,7	24,3	19
Verbindingsweg-West	19,7	18,8	24,5	24,3	19

Tabel 4 Berekeningsresultaten luchtverontreiniging 2020

weg	stikstofdioxide		fijn stof		
	jaargemiddelde	achtergrond	jaargemiddelde	achtergrond	aantal malen overschrijding grenswaarde 24-uursgemiddelde
Kattendijksedijk	19,6	16,8	23,8	23,3	18
Manneeweg	19,1	16,8	23,6	23,3	17
Verbindingsweg-Oost	17,9	16,8	23,5	23,3	17
Verbindingsweg-West	17,4	16,8	23,4	23,3	17

De jaargemiddelde waarden zijn nog zover van de grenswaarden verwijderd dat niet mag worden verwacht dat grenswaarden binnen een periode van 5 tot 15 jaar zullen worden overschreden, tenzij de achtergrondconcentraties zelf sterk zullen stijgen.

Het aantal malen overschrijding van de grenswaarde van het 24-uursgemiddelde zit aan het maximum (Kattendijksedijk) of nadert het maximum.

Conclusie

De bouw van 380 woningen in het bestemmingsplan Mannee leidt op een afstand tot 10 meter vanaf de wegas van de wegen rondom het plan niet tot overschrijding van de grenswaarden of plandrempels voor NO₂ en fijn stof in 2010 en 2020. Ook vindt op die plaatsen geen overschrijding plaats van het aantal malen (41x) dat de grenswaarde van het 24-uursgemiddelde van fijn stof mag worden overschreden. overschreden (dezelfde conclusie geldt overigens ook vlak naast de wegen op een afstand van 5 meter vanaf de wegas van genoemde wegen, zie bijlagen).

Bijlage 2. Aanvulling bijlage 1

1

In voorgaande bijlage is geen rekening gehouden met het feit dat de Kattendijksedijk hoger is gelegen dan de omgeving. Deze omissie wordt in deze bijlage goedge maakt.

Het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit van 23 oktober 2006 stelt bij *standaardrekenmethode 2* (Staatscourant 3 november 2006, nr. 215/pag. 20):

pagina 16:

De startwaarde voor de verticale dispersie $\sigma_{z,0}$ buiten de bebouwde kom, de weg (Kattendijkse-dijk) is geen autosnelweg: $\sigma_{z,0} = 2,5$ [m] zonder hoogtecorrectie.

Op het moment dat het wegvak verhoogd ligt ten opzichte van het maaiveld, wordt $\sigma_{z,0}$ afhankelijk van het type verhoging gecorrigeerd:

- dijk: Er wordt een factor $h/2$ bij $\sigma_{z,0}$ opgeteld, waarbij h de hoogte van de dijk is. Een hoogte van een dijk van 2 meter (Kattendijkse dijk) geeft $\sigma_{z,0} = 3,5$ [m].

$$\sigma_z = a \cdot R_B^b / f(R_B) + \sigma_{z,0}$$

Bij een ruwheidslengte 0,30 is a gelijk aan 0,3613 en b aan 0,6680.

De aanpassing voor grotere afstanden is niet van toepassing, zodat $f(R_B) = 1$.

$\sigma_z = 0,16165 + 2,5 = 2,66165$ (zonder hoogtecorrectie)

$\sigma_z = 0,16165 + 3,5 = 3,56165$ (weg op dijk van 2 meter).

Formule 1.10 (pagina 14) geeft aan dat $C_{b,i}$ evenredig is aan $1/\sigma_z \cdot \exp[-z^2/2\sigma_z^2]$.

z = de hoogte van het rekenpunt = 1,5 meter.

Zonder hoogtecorrectie: $1/\sigma_z \cdot \exp[-z^2/2\sigma_z^2] = 0,3757 \cdot 0,8532 = 0,32$

Bij een weg op een 2 meter hoge dijk: $1/\sigma_z \cdot \exp[-z^2/2\sigma_z^2] = 0,2731 \cdot 0,9195 = 0,25$

Conclusie: $C_{b,i}$ en vervolgens ook $C_{b,jm}$ (formule 1,2 pagina 11) en C_{jm} (formule 1,1, pagina 11) zijn lager op een dijk van 2 meter dan op maaiveldhoogte.

Dit is ook te verwachten, omdat de wind boven op een dijk de luchtverontreinigende componenten eerder zal verdunnen dan op maaiveldhoogte.

De concentraties luchtverontreinigende stoffen, zoals berekend in voorgaande bijlage zullen dus nog lager uitkomen dan berekend. De conclusie dat geen sprake is van overschrijdingen van grenswaarden of plandrempels van het Besluit luchtkwaliteit 2005 worden hier nog mee versterkt.

Bijlage 3. Waterhuishouding

1

Inleiding

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 bijlage 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 beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen.

Watersysteembeschrijving huidige situatie

Algemeen

De uitbreidingslocatie ligt tegen de wijk Noordhoek en de Kattendijksedijk. De huidige bestemming van de uitbreidingslocatie is agrarisch.

Op basis van de algemene provinciale waterkansenkaart kan worden gesteld 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 zoute kwel in het plangebied ¹⁾;
2. er in het plangebied geen zoete waterbel aanwezig is;
3. het plangebied sterk zettingsgevoelig is ²⁾;
4. de bodem van het plangebied ongeschikt is voor infiltratie;
5. het plangebied niet in een aandachtsgebied voor waterhuishouding ligt.

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

Bodem

Volgens de bodemkaart van de Provincie Zeeland is het plangebied sterk zettingsgevoelig de bodem bestaat uit veen en klei. Vanaf 3 meter onder maaiveld is een zandlaag aanwezig.

Grondwatersysteem

Uit het geotechnisch onderzoek uitgevoerd in opdracht van de gemeente ligt het huidige maaiveld van het plangebied op een niveau van gemiddeld circa NAP + 0,35 m. Er is geen grondwateroverlast bekend binnen het plangebied. Het grondwaterpeil bedraagt ongeveer NAP -2,30 m.

Geohydrologische opbouw

In het geotechnisch onderzoek uitgevoerd door een extern bureau zijn de hierna te noemen aspecten onderzocht en vastgelegd : sondering en boringen ten behoeve van de bodemopbouw, een geotechnisch profiel van de bodemopbouw, de grondwaterstanden, het chloridegehalte, de drooglegging, de mogelijkheden voor infiltratie, maaiveldzakkingen door terreinophoging, indicatief grondmechanisch-, funderings- en wegbouwkundig advies.

Waterhuishouding oppervlaktewatersysteem

In het plangebied ligt het zomer- en winterpeil in de hoofdwaterloop op NAP -2,30 m. De hoofdafvoer is het tracé langs de Kattendijksedijk. Langs de Stelleweg is de gemeten slootwaterstand aan de zuidzijde NAP -2,20 m. Aan de noordzijde van de Stelleweg is dit slootpeil NAP +/- -1,55

-
- 1) Het onderzoeksrapport geeft aan dat de noordkant van het plangebied de top van de watervoerende pakket minder verzild is dan de zuidkant van het plan.
- 2) De zettingsgevoeligheid van het gebied is sterk afhankelijk van de mate van ophoging, daarnaast speelt uitdroging van het onderliggende veenpakket een belangrijke rol. Het gevolg hiervan is geringe nazakking.

als gevolg van de aanwezige stuwende duikers. Nabij de Manneeweg en de Kattendijksedijk is het peil NAP -2,03 m.

Het streefpeil in het plangebied wordt gewijzigd naar NAP -1,35 m. Hiervoor zal de stuw nabij de Kattendijksedijk moeten worden verplaatst naar de Manneeweg. De bedoeling hiervan is dat het polderpeil vergelijkbaar wordt met dat van Noordhoek (NAP -1,40 m). Door het plaatsen van deze stuw aan de Manneeweg zal het waterpeil gemiddeld 1 m stijgen.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het afvoergebied/gemaal Dekker. Het oppervlaktewater van het plangebied wordt via waterlopen afgevoerd richting Gemaal Dekker waar het op de Oosterschelde wordt uitgeslagen.

Waterkwaliteit

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

Hoogteligging

Het huidige plangebied heeft een maaiveldhoogte die varieert van NAP - 0,75 m tot +0,65 m (zie geotechnisch rapport).

Watersysteembeschrijving toekomstige situatie

Algemeen

Bij het inrichtingsvoorstel voor het beoogde woongebied is rekening gehouden met de (voor voorliggend plan) relevante waterhuishoudkundige criteria conform paragraaf 4.4 van de Zeeuwse Handreiking Watertoets. Onderstaand is per criteria aangegeven op welke wijze daar bij de beoogde ontwikkeling mee wordt omgegaan.

Ontwatering/grondwateroverlast

De gewenste grondwaterstand onder de woningen bedraagt op zijn minst 0,70 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. De ontwatering ligt tussen de 1,0 en 1,5 meter en is ruim voldoende.

Door de aanleg van de rondweg wordt de drainage van de aanliggende percelen doorsneden, waardoor de ontwatering van de percelen wordt belemmerd. De drainage wordt op het nieuw aan te leggen IT-riool langs de rondweg aangesloten.

Waterhuishouding/waterkwantiteit (waterberging)

In het plangebied wordt een aantal sloten worden. Een gedeelte van de bestaande waterberging gaat daarbij verloren. Het gaat over een oppervlak van circa 460 m². In overeenstemming met het beleid van het Waterschap (in het kader van waterbeheer 21^e eeuw) dient deze berging te worden gecompenseerd. Hiernaast dient als 1^e inschatting van het waterschap in het plangebied 6% van het bruto oppervlak te worden ingericht als oppervlaktewater. Het plangebied heeft een bruto oppervlak van 22 ha. Het benodigde oppervlak voor de waterberging is :

Omschrijving	Benodigd oppervlak [m ²]
Compensatie te dempen sloten	460
Benodigde waterberging 6% van het bruto oppervlak (22 ha)	13.200
Totaal benodigd wateroppervlak	13.660

Gezien de wateroverlast in 1998 is het wenselijk dat er zoveel mogelijk berging wordt aangelegd. Voor de uitbreiding van de verharding van wegen en dakoppervlak van woningen betekent dit dat er 60.000 m² x 75 mm = 4.500 m³ berging benodigd is. Uitgaande van een peilstijging van 0,40 m ten opzichte van het nieuwe waterpeil van NAP -1,35 m betekent dat er

11.250 m² bergingsoppervlak benodigd is. Er is in totaal 13.660 m² voorzien in het plan, ruim voldoende om de 0,40 m peilstijging op te vangen.

Bij deze berekening van de waterberging is uitgegaan van een neerslagsituatie die zich 1x per 100 jaar voordoet, waarbij rekening wordt gehouden met de verwachte klimaatwijzigingen. Een dergelijke bui moet in principe binnen het plangebied kunnen worden geborgen. Bij het realiseren van de waterberging dient er rekening mee te worden gehouden dat het polderpeil NAP - 1,35 m bedraagt. De nieuw te graven waterberging dient boven dit polderpeil te worden gerealiseerd en voorzieningen hoeven derhalve in principe dus niet hoger te worden dan NAP -0,95 m.

Als gevolg van het hogere peil kan de landbouwkundige functie van het gebied ten zuiden van Mannee negatief worden beïnvloed. Aangezien langs de Stelleweg in de bestaande situatie een sloot ligt is de verwachting dat hierdoor de invloed van het nieuwe peilniveau zich zal beperken.

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

Drooglegging

Uitgaande van het nieuwe waterpeil van NAP -1,35 m en een minimale drooglegging van 1,30 m is het toekomstige maaiveld in Mannee ten minste 0,05 m. Dit is een gemeentelijke eis; wanneer de droogleggingseis bij een neerslagsituatie van 1x per 100 jaar wordt gehanteerd is dit NAP -0,95m

Riolering

In het plangebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het vuilwater (circa 17 m³/uur) zal opgevangen worden in een te bouwen gemaal. Vanaf dit gemaal zal het vervuilde water door middel van een aan te leggen persleiding worden afgevoerd naar het bestaande gemengde riool in de Ch. de Bourbonlaan.

Het hemelwater afkomstig van de daken en straten zal waar mogelijk via een wadiachtige constructie in de bodem infiltreren. Aangezien het zandpakket op een diepte van ruim 3 m onder het maaiveld ligt zullen er gaten in het veen/klei pakket moeten worden gemaakt. De mogelijkheden voor infiltratie zijn hierdoor beperkt. Het overige hemelwater wordt opgevangen door middel van een IT riool. Dit water zal vervolgens worden afgevoerd naar de sloten en waterpartijen in de directe omgeving. Voor het afstromend hemelwater van onder andere de bestratingen / parkeervakken geeft de afkoppelbeslisboom van het Waterschap aan of er al dan niet een filtervoorziening nodig is.

Inrichting oppervlaktewater en onderhoud

Bij de inrichting van het toekomstige oppervlaktewater dient rekening te worden gehouden met de navolgende uitgangspunten.

- Voor de waterdiepte in de waterlopen dient een minimumdiepte van 0,90 – 1,00 m te worden aangehouden ter voorkoming van rietgroei.
- Voor de grotere waterpartijen waar mogelijk 1,30 m diepte aanhouden.
- De taluds van de waterpartijen niet steiler dan 1:5 aanleggen, oever en waterbeplanting 30-50% deze voldoen daarmee aan de richtlijnen voor een ecologische oever. Daarnaast zal er worden getoetst aan de uitgangspunten van afdeling Stadsbeheer.
- Ter plaatse van de zogenaamde "eilanden" dus waar de tuinen aan de waterpartij grenzen wordt harde betuining toegepast.
- De oevervoorzieningen en betuiningen zoveel mogelijk ecologisch inrichten, daarbij matten of vegetatierollen toepassen. In geval van combinatie met eigendomsbegrenzing een duurzame betuining nastreven. Voor het onderhoud door de gemeente een plasberm toepassen.
- Plasbermen in verband met (kind)veiligheid overal toepassen.
- Onderhoudstroken: Waterlopen en waterpartijen moeten worden voorzien van bebouwingsvrije onderhoudsstroken. Bij een bovenbreedte van de waterpartij kleiner dan 8 m is éénzijdig een onderhoudsstrook van minimaal 5 m noodzakelijk. Bij een bovenbreedte van de waterpartij vanaf 8 m is aan beide zijden een onderhoudsstrook met een breedte van minimaal 7 m vereist. Bij een bovenbreedte van de waterpartij kleiner dan 9 m en een eenzijdige duurzame oeverbescherming is aan die zijde geen onderhoudsstrook nodig.
- Breedtes diverse water lopen: bij het ontwerp er van uitgegaan dat de waterloop langs de Stelleweg vanaf één zijde kan worden gemaaid. Daar waar dit niet mogelijk is dient de oever vanaf de andere zijde toegankelijk te zijn. De gemeente gaat ervan uit dat met een giek

van circa 12 m zal worden gebaggerd. Voor het maaierwerk vanaf één zijde wordt een breedte van 8 m gehanteerd.

Varend onderhoud / overslagplaatsen.

- Waterpartij tussen Noordhoek en Mannee.
- Waterpartij ten zuiden van de Kattendijksedijk.
- Waterpartij tussen "inlaagdijk" en "oostelijk woonveld".
- Let op inhammen (dode einden) bij "de pieren".
- Overig onderhoud vanaf de vaste wal.
- Consequenties voor bruggen in verband met doorvaarthoogte volgens richtlijnen WZE (minimale doorvaart hoogte brug 1,50 m in verband met varend onderhoud).
- Overslagplaatsen voor afvoer bagger van varend onderhoud langs Kattendijksedijk (2 stuks) en langs Noordhoek (2 stuks), zoveel mogelijk combineren met aanwezige verharding van wegen/fietspaden. De onderlinge afstand van de opslagplaatsen bedraagt 300 m.

Hergebruik hemelwater

(grijswaterreservoir nadere besluitvorming hierover loopt)

Onderhoud oppervlaktewater

Ten aanzien van het onderhoud van het oppervlaktewater moeten tijdig nadere afspraken worden gemaakt tussen de initiatiefnemer en het Waterschap. Ook over de manier waarop onderhoud uitgevoerd zal worden en hoe omgegaan wordt met de opslag en afvoer en verwerking van maaisel en baggerspecie.

Hergebruik hemelwater

Het toepassen van een grijswaterbassin van ca. 4 a 5 m³ ter plaatse van de woningen wordt overwogen. Door stabilisatie van de drinkwaterprijs weegt de investering in een dergelijk systeem niet op tegen de besparing door hergebruik van het dakwater.

Waterkering

De Kattendijksedijk is een regionale waterkering met een hoogte van NAP +6,40 m. De waterpartij komt niet in conflict met de keur Waterkeringen. Er worden geen bouwkundige werken uitgevoerd binnen een afstand van 27 meter vanaf de teen dijk. De afstand tot de bebouwing is in de nieuwe situatie is ruim voldoende. De bestaande greppel langs de Kattendijksedijk blijft hierbij gehandhaafd. Er wordt naast de bestaande greppel een platberm gemaakt alvorens de waterpartij wordt gegraven. In het nieuwe plan is voldoende rekening gehouden met het creëren van tegendruk tegen afschuiven van het dijktaalud.

Waterkwaliteit

Het oppervlaktewater krijgt de functie ecologisch, wat inhoudt dat deze het middelste ambitieniveau krijgt. De inrichting van het gebied hierbij is conform het Groenstructuurplan en is randstedelijk, waarbij meer als 60 % met natuurvriendelijke oevers dient te worden aangelegd een en ander is omschreven in het Waterplan Goes.

Bijlage 4. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

1

Milieuozonering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door "gewone" niet-agrarische bedrijven. Bij het opstellen van de in de voorschriften opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom nauw aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuozonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor "gewone" bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten; daarop wordt op deze plaats niet ingegaan.

Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basiszoneringslijst uit de VNG-publicatie "bedrijven en milieuozonering" een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvulling en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden¹⁾, deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit horecabedrijven en de circulaire industrielawaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt.

Categorieën van horeca-activiteiten

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten de volgende drie categorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën):

1. **"lichte horeca"**: Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds (tot middernacht) behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden dient mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats te vinden.

In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:

¹⁾ Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar door middel van de vergunning op grond van de APV.

- 1a. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; vooral in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
- 1b. overige lichte horeca: restaurants;
- 1c. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels, fast-foodrestaurants met afhaalservice per auto, en dergelijke.
2. "middelzware horeca": Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts (tot 02.00 uur) geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur en dergelijke. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.
3. "zware horeca": Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts (tot na 02.00 uur) moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

Flexibiliteit

De Staat van Horeca-activiteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door horeca-activiteiten in te schatten. De lijst van activiteiten is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald horecabedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een aangepaste werkwijze (bijvoorbeeld geen openstelling noodzakelijk in de nachturen) of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In het betreffende artikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling één categorie lager kunnen indelen. Dit betekent bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2. Bij categorie 1, met een onderverdeling in subcategorieën, wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste subcategorie mogelijk is (dus van categorie 2 naar maximaal 1a, maar bijvoorbeeld ook van 1c naar 1b). Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient vooral te worden getoetst aan het aspect geluidshinder.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde horeca-activiteiten zich aandienen, niet zijn genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegestane horecabedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.