

Vastgesteld door de raad van de gemeente Goes bij besluit van 18 mei 2006.....

, voorzitter

, griffier

TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan "Goes-Zuid, gedeelte Beukenstraat 2, 2005" in de gemeente Goes

INHOUD

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Opzet	5
2	BELEIDSKADERS	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid	10
2.4	Toetsing beleidskaders	11
3	INVENTARISATIE EN ANALYSE	13
3.1	Goes-Zuid	13
3.2	Plangebied en directe omgeving	15
4	VISIE OP HET PLANGEBIED	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Stedenbouwkundige uitgangspunten	19
4.3	Randvoorwaarden	20
4.4	Beeldkwaliteit	23
5	MILIEU EN DUURZAAMHEID	25
5.1	Geluidhinder	25
5.2	Bodemverontreiniging	25
5.3	Flora en fauna	26
5.4	Archeologie	27
5.5	Water	28
5.6	Milieuhinder	29
5.7	(Externe) veiligheid	30
5.8	Duurzaam bouwen	31
5.9	Luchtkwaliteit	32
6	JURIDISCHE VORMGEVING	34
6.1	Planvorm	34
6.2	Toelichting op de bestemmingen	34
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	38
8	OVERLEG	38

BIJLAGEN:

1. Akoestisch onderzoek
2. Verkennend bodemonderzoek
3. Aanvullende Archeologische Inventarisatie
4. Wateradvies
5. Luchtkwaliteitsberekening
6. Reacties in het kader van artikel 10-overleg

4

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het Regionaal Onderwijs Centrum (ROC) Zeeland te Goes had voorheen meerdere vestigingen in Goes. In 2004 is een nieuw schoolgebouw aan de Bessestraat in gebruik genomen, waarmee het ROC in Goes op één locatie is samengebracht. Hierdoor zijn de voormalige vestigingen komen te vervallen. Eén van deze locaties betreft de Casembrootschool aan de Beukenstraat 2 in de woonwijk Goes-Zuid. Hierdoor kan deze locatie een nieuwe invulling krijgen. Verwezen wordt naar figuur 1 en 2. De gemeente Goes heeft het voornemen om deze locatie in vullen met woningbouw en commerciële ruimtes. In het westelijk deel van het plangebied gaat het om de bouw van koopappartementen en appartementen voor de huisvesting van lichamelijk gehandicapten. In het oostelijk deel betreft het de bouw van appartementen met op de begane grond commerciële ruimtes en rijwoningen.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Goes-Zuid" dat op 16 juli 1998 is vastgesteld. In het vigerende bestemmingsplan is het desbetreffende deel van het plangebied bestemd tot "Uit te werken woondoeleinden" en "Maatschappelijke doeleinden". Het beoogde plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, omdat buiten het bebouwingsvlak wordt gebouwd, de dakvoetheogte wordt overschreden en er geen commerciële functies zijn toegestaan.

Om de beoogde woningbouw en de commerciële ruimtes tot stand te kunnen brengen dient het vigerende bestemmingsplan te worden herzien. De doelstelling van het voorliggende bestemmingsplan "Goes-Zuid, gedeelte Beukenstraat 2, 2005" is het bieden van een juridisch-planologisch kader teneinde de beoogde bouw van de woningen en commerciële ruimtes aan de Beukenstraat 2 in Goes mogelijk te maken.

1.2 Opzet

De toelichting van voorliggend bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid dat op de voorgestane ontwikkeling van toepassing is. Hoofdstuk 3 stelt de bestaande situatie aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beoogde situatie. De milieu- en duurzaamheidsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 7 aangeduid en tot slot wordt in hoofdstuk 8 de maatschappelijke toetsing en overleg van de beoogde ontwikkeling behandeld.

2 BELEIDSKADERS

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte; Ruimte voor ontwikkeling

De Nota Ruimte, vastgesteld door de Ministerraad d.d. 23 april 2004, 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 de verschillende ruimtevragende 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 en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

Het kabinet streeft naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Voor verstedelijking, economische activiteiten en infrastructuur gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden benut. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas en de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Gemeenten zijn niet verplicht (al dan niet volledig) gebruik te maken van deze mogelijkheid: afstemming in regionaal verband is wenselijk om te komen tot de juiste woonmilieutypen en locatiekeuzen, met name in relatie tot de woningbouwafspraken. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid uit te werken.

2.2 Provinciaal beleid

Streekplan

Het ruimtelijk beleid van de provincie is verwoord in het "Streekplan Zeeland" (september 1997). Het belangrijkste uitgangspunt van het provinciale beleid voor de functies in het bebouwd gebied (woningen, bedrijven en infrastructuur) is het bundelingsprincipe. Daarbij wordt een indeling in drie categorieën gehanteerd: de stedelijke ontwikkelingszones, de dragende kernen en de woonkernen.

De stad Goes behoort tot de stedelijke ontwikkelingszone Goes. In de toekomstige ontwikkeling van Zeeland wordt aan dergelijke zones een centrale rol toegekend. Zowel voor de opvang van de bevolkingsgroei, het creëren van nieuwe werkgelegenheid als voor het in stand houden van het voorzieningenniveau wordt in Zeeland een accent gelegd bij deze zones. Ten aanzien van wonen is het beleid gericht op het bieden van ruimte voor de lokale woningbehoefte en op de opvang van het migratieoverschot. In relatie tot het streven naar zuinig ruimtegebruik geldt de

volgende prioriteitsvolgorde: 1. vernieuwing/hergebruik van de bestaande situatie, 2. inbreiding en 3. uitbreiding.

Partiële streekplanuitwerking stedelijke ontwikkelingszone Goes (juni 2003)

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

Wonen

Bundeling

Binnen de stedelijke ontwikkelingszone Goes wordt de woningbehoefte geconcentreerd in de kernen Goes, Heinkenszand, 's-Gravenpolder en Kapelle-Biezelinge. De in de komende jaren verwachte groei van het aantal inwoners als gevolg van migratie dient in deze kernen te worden opgevangen.

Programma

In het kader van de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (Vinex) en de Actualisering Vierde Nota Ruimtelijke Ordening (Vinac) heeft het Rijk uitvoeringsafspraken voor de verstedelijking tot het jaar 2005 (Vinex-convenanten) respectievelijk tot het jaar 2010 (Vinac-afspraken) gemaakt met provincies, kaderwetgebieden en voor wat betreft Vinex ook met gemeenten. Met betrekking tot de Vinac-afspraken was afgesproken deze te herijken in het jaar 2000/2001. In het regeerakkoord van 1998 is afgesproken nieuwe beleidsinzichten uit relevante nota's te betrekken bij de herijking. De herijking viel hiermee uiteen in twee componenten: een technische herijking op basis van de oorspronkelijke Vinac-afspraken en een beleidsmatige herijking op basis van de nieuwe beleidsinzichten. Beide vormden uitgangspunten voor de begin 2002 gemaakte intentie-afspraken verstedelijking tot 2010 van het Rijk met de twintig stedelijke regio's. De intentie-afspraken gaan over wonen, milieu, gezondheid en veiligheid, werken, openbaar vervoer en infrastructuur en groen.

De intentie-afspraken beoogden een overgang te bewerkstelligen van het beleid, zoals vastgelegd in Vinex en Vinac en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing 1 (ISV-1), naar het toen voorgenomen nieuwe beleid en de uitvoering daarvan op basis van definitieve verstedelijkingsafspraken, eveneens met de twintig stedelijke regio's.

In december 2004 is het convenant woningbouwafspraken 2005 tot 2010 door de provincie Zeeland getekend. Dit convenant heeft betrekking op de stedelijke regio Middelburg en Vlissingen en het Stedennetwerk Scheldemondesteden. De gemeente Goes maakt hier onderdeel van uit.

Het convenant bevat kwantitatieve afspraken inzake de woningbouw en de daarmee samenhangende voorzieningen.

Voor de provincie Zeeland (voor de stedelijke regio Middelburg en Vlissingen) stelt het Rijk een Bls-budget beschikbaar van € 5.839.983 voor de toevoeging van 3000 woningen aan de voorraad. De gemeenten Goes en Terneuzen hebben aangegeven aanspraak te willen maken op de bij de stedelijke regio Middelburg en Vlissingen vrijvallende Bls-middelen, door een deel van de opgave van Middelburg en Vlissingen te realiseren.

Kwaliteit

De lokaal aanwezige kenmerken in de stedelijke ontwikkelingszone Goes dienen aangegrepen te worden om een afwisseling tussen de woonmilieus te realiseren en de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkelingszone als geheel te versterken. In stedenbouwkundige ontwerpen, bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen dient gemotiveerd te worden op welke manier nieuwbouw of vernieuwbouw leidt tot een versterking van de lokale identiteit.

Herstructureringsopgave en monitoring

Om in te kunnen spelen op veranderingen in de vraag naar een bepaald type woning is het van belang dat er monitoring plaatsvindt van de ontwikkelingen op de woningmarkt.

De toekomstige woningbehoefte binnen de stedelijke ontwikkelingszone Goes dient door middel van 'kleinschalige' plannen met een beperkte looptijd te worden ingevuld om voldoende flexibel te kunnen opereren op de woningmarkt.

Locaties en milieus

Voor het 'stedelijk' woonmilieu in de kern Goes zijn de volgende ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld:

- functiemenging, behoud en versterking van het stedelijke milieu;
- grote differentiatie aan woonmilieus (omvang, prijs en doelgroep);
- uitbreidingen dienen qua schaal, aard en architectonische expressie op de stedelijkheid te worden afgestemd.

Voorzieningen

Om in de toekomst een relatief ruim voorzieningenaanbod in de ontwikkelingszone te kunnen waarborgen, is er voor gekozen om voorzieningen met een regionaal verzorgingsgebied te concentreren in de stad Goes. De Goese binnenstad vormt hierbij de voornaamste trekker. Ontwikkelingen die zich elders in de ontwikkelingszone voordoen mogen geen afbreuk doen aan de positie van de Goese binnenstad.

Omgevingsplan Zeeland (in ontwikkeling)

De provincie is momenteel bezig met het opstellen van een omgevingsplan dat het huidige Streekplan dient te vervangen. Het Omgevingsplan Zeeland wordt een plan waarin de provincie haar beleid voor ruimtelijke ordening, milieu en water en het sectorbeleid voor natuur, landschap en wonen integreert. Op de hoofdlijnen moet het plan aangeven hoe onze provincie er over vijftien tot twintig jaar moet uitzien. Het uiteindelijke Omgevingsplan dient in de zomer van 2006 vastgesteld te zijn. Daarmee is het omgevingsplan op tijd klaar om de huidige provinciale plannen voor ruimte (Streekplan), milieu (Groen licht) en water (Samen slim met water), die een looptijd tot 2006 hebben, tijdig te kunnen vervangen.

Streekplanherziening Woonvisie (18 maart 2005)

Op 12 november 2004 hebben Provinciale Staten de Woonvisie, Bouwsteen voor het Omgevingsplan, vastgesteld. Deze nota vormt een bouwsteen voor het op te stellen Omgevingsplan Zeeland, dat het huidige Streekplan in 2006 zal vervangen. Centraal in de Woonvisie staat de wens om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van de woonconsument. Door middel van een nieuwe werkwijze wordt ruimte gecreëerd om hier zoveel mogelijk aan tegemoet te komen. Deze nieuwe werkwijze is echter op onderdelen strijdig met het vigerende Streekplan Zeeland 1997. Om de nieuwe werkwijze zo spoedig mogelijk in te voeren, wordt een aantal uitgangspunten uit het huidige Streekplan herzien. De volgende uitgangspunten worden doorgevoerd:

1. Er wordt een vaste verhouding tussen stedelijke ontwikkelingszones, dragende kernen en overige kernen gehanteerd. Deze vaste verhouding heeft betrekking op de groei van de woningvoorraad. De verhouding stedelijke zones – dragende kernen – overige kernen voor de hele provincie bedraagt 50 – 20 – 30. Per regio is de vaste verhouding nader uitgewerkt. Voor De Bevelanden is de verhouding stedelijke ontwikkelingszone – overige kernen 70 – 30;
2. De prioriteitsvolgorde (herstructurering – inbreiding – uitbreiding) blijft van toepassing, maar zal voortaan worden geïmplementeerd door een vaste verhouding 50-50 te hanteren tussen inbreiding en uitbreiding. Dit betekent dat 50% van de nieuwbouwproductie van een gemeente binnen bestaand bebouwd gebied dient plaats te vinden;
3. Gemeenten bepalen in hoge mate zelf de omvang, spreiding en samenstelling van het bouwprogramma;
4. Het wordt mogelijk om in de overige kernen meer woningen te bouwen dan nodig zou zijn om de natuurlijke groei op te kunnen vangen;
5. De mogelijkheid om op basis van een structuurvisie het regionale programma te verruimen, komt te vervallen. Per knelpuntsituatie zal bezien moeten worden of ten behoeve van het project kan worden afgeweken van de reguliere woningbouwplanning en beleidsdoelen;
6. Unieke projecten moeten binnen de woningbouwplanning passen en zullen dus niet langer als een aparte categorie behandeld worden.

2.3 Gemeentelijk beleid

Ontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing en Woningbouwplanning 2005-2015

De woningbouwplanning is voor de gemeente een instrument om bewust om te kunnen gaan met het bouwen en aanpassen van woningen. Hiervoor gelden twee redenen; een kwantitatieve en een kwalitatieve noodzaak. In het Ontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing "Goed Wonen in Goes" (vastgesteld door de raad op 24 augustus 2000) is hier uitgebreid op ingegaan. Kwantitatief dient de woningvoorraad in evenwicht te zijn. Kwalitatief moet er voor gezorgd worden dat zoveel mogelijk tegemoet gekomen wordt aan de vraag van de woonconsument. In de woningbouwplanning 2005-2015 is hier zo veel mogelijk rekening mee gehouden.

De gemeente streeft er naar dat zoveel mogelijk levensloopbestendig wordt gebouwd. Deze term is een containerbegrip waarbij diverse termen in beleidsstukken hetzelfde beogen, namelijk het zolang mogelijk zelfstandig wonen mogelijk te maken (e.e.a. met het oog op de WMO en kostenbesparing WVG). Het ziet toe op de kwaliteit die aan een woning wordt gehangen. Het begrip heeft een sterke ontwikkeling gekend, vanaf seniorenwoning, woonkeurmerk, tot levensloopbestendig, mede als gevolg van het streven naar een duurzame stedenbouw.

Levensloopbestendige woningen zijn woningen die vanwege de externe en interne toegankelijkheid in principe geschikt zijn voor bewoning in alle levensfasen. Deze woning is ook goed te bewonen door ouderen en mensen met een handicap, maar bovendien voldoet de woning aan aanvullende eisen. Als nieuwbouwnorm geldt het consumenten keurmerk (woonkeur).

Goes: Groenstructuurplan 2003-2012 (15 april 2004)

In het groenstructuurplan wordt gestreefd naar het waarborgen en verhogen van de kwaliteit van het woon-, werk- en leefmilieu in de gemeente Goes door het versterken van de groenstructuur. Het plan vormt een lange termijn visie op de gewenste ontwikkelingen van het

groen in de bebouwde kom. De hoofdgroenstructuur van de gemeente Goes bestaat uit verschillende eenheden. In het kader van dit plan wordt ingegaan op de eenheid laanbomen.

Laanbomenstructuur

De laanbomenstructuur vormt een samenhangend netwerk van laanbeplantingen. Er worden twee typen lanen onderscheiden:

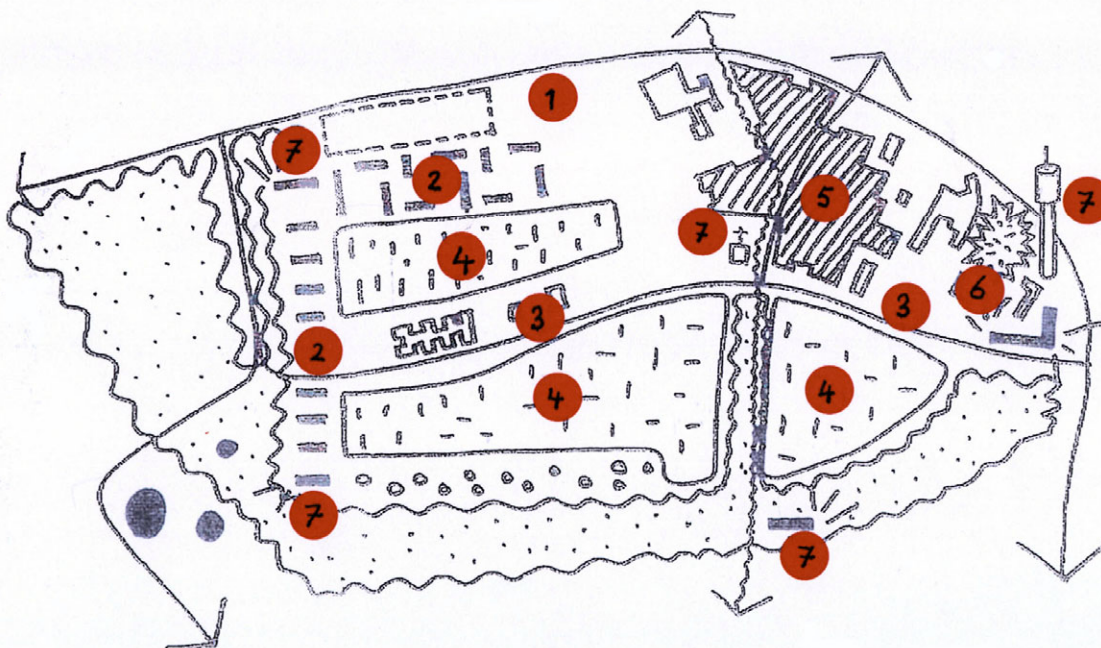
- Lanen gekoppeld aan de hoofdwegenstructuur
- Overige laanbeplanting

Overige laanbomen zijn veelal gesitueerd lang de wijkontsluitingswegen en woonstraten met een ruim profiel, waaronder de Beukenstraat. Ook deze laanbeplantingen behoren tot de hoofdgroenstructuur. Afstemming van groeiplaats en soortkeuze is van groot belang.

2.4 Toetsing beleidskaders

Het rijk, de provincie en gemeente geven aan de woonfunctie te concentreren/bundelen in stedelijke gebieden, waarbij inbreiding/herstructurering prioriteit heeft boven uitbreiding van het bebouwd gebied. Het plangebied betreft een herstructureringslocatie in de stad Goes, dat onderdeel uitmaakt van de stedelijke ontwikkelingszone Goes. Voor de wijk Goes-Zuid is een gemeentelijke visie opgesteld, waar ook de beoogde ontwikkeling binnen valt. De hierin gestelde ruimtelijke voorwaarden en uitgangspunten hebben als leidraad gediend voor de beoogde nieuwbouw. Hierdoor is er sprake van ruimtelijke en functionele afstemming in het stedelijk milieu waar de beoogde ontwikkeling wordt voorgestaan. Verwezen wordt naar hoofdstuk 4. In de gemeentelijke woningbouwplanning is al rekening gehouden met voorgestane appartementen. Overigens is op basis van de provinciale streekplanuitwerking woonvisie woningbouw op inbreidings-/herstructureringslocaties niet meer gebonden aan een woningbouwcontingent. Op basis van bovenstaande wordt de beoogde ontwikkeling passend geacht binnen het beleidskader.

1. Scholenstrook aan de Fruitlaan;
2. Schijvenstructuur langs de van Hertumweg + "Pendrechtstempels" tussen Bramestraat en Bessestraat;
3. Beukenstraat (noordzijde);
4. Woongebieden strokenbouw;
5. Woongebied losse bebouwing;
6. Woongebied zorgsector;
7. Bijzondere bebouwingselementen.



Figuur 3: Deelgebieden Goes-Zuid

3 INVENTARISATIE EN ANALYSE

3.1 Goes-Zuid

Het plangebied waarop het bouwplan betrekking heeft, ligt in het zuiden van de stad Goes in de naoorlogse wijk Goes-Zuid. Ten noorden van het plangebied is het historische centrum met voorzieningen gesitueerd, ten zuiden van het plangebied de nieuwbouwwijk Ouverture/Aria. Verwezen wordt naar figuur 1.

Goes-Zuid is een typische 60-er jaren wijk en is op een heldere manier opgebouwd met stroken en zones waarin specifieke woonmilieus zijn gecreëerd en stroken waarin maatschappelijke voorzieningen zijn geplaatst. Deze laatste stroken zijn langs de ontsluitingswegen gelegen, dat wil zeggen aan de noordzijde van de Beukenstraat en de zuidzijde van de Fruitlaan. De woongebieden zijn daartussen en ten zuiden van de Beukenstraat gelegen. Binnen deze totale structuur wordt de wijk gekenmerkt door rasters van loodrecht op elkaar staande wegen waarlangs de woningen zijn geprojecteerd. De woningen zijn voor het merendeel gesitueerd in rijen en zijn voor het merendeel grondgebonden. Er is echter ook een aanzienlijk deel uitgevoerd als gestapelde woningbouw. Voor deze woningen is in de nabijheid openbaar groen opgenomen. De wijk wordt daardoor gekenmerkt door ruimte en openheid en heeft een luchtig en groen karakter (typerend voor wijken uit deze periode).

Binnen de wijk Goes-Zuid zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden:

1. Scholenstrook aan de Fruitlaan
Aan de Fruitlaan zijn verschillende scholen gesitueerd. Het betreffen voorzieningen met een bovenwijken, sommige zelfs bovenstedelijk niveau. Deze functietak is in Goes aardig in beweging. De situering aan de Fruitlaan, aan de rand van de wijk is voor deze functies zeer geschikt, aangezien de met de functies gepaard gaande (verkeers)belasting op deze wijze voor de rest van de wijk zo laag mogelijk wordt gehouden. De Fruitlaan is een weg die vanaf de omringende ontsluitingswegen snel en makkelijk bereikbaar is en tevens op korte afstand van het station is gelegen.
2. Schijvenstructuur langs de Van Hertumweg + "Pendrechtstempel" tussen de Bramestraat en de Bessestraat
De reeks met vier lagen hoge appartementenschijven langs de Van Hertumweg vormt een heldere structuur die de westrand van de wijk markeert. De eenvoudige, heldere vormgeving van de blokken met de groene openbare ruimten ertussen zorgt voor 'lucht en ruimte' in de wijk die positief wordt gewaardeerd.
3. Beukenstraat (noordzijde)
De Beukenstraat is de belangrijkste interne ontsluitingsroute van de wijk. De weg doorkruist de wijk van oost naar west en wordt geflankeerd door verschillende voorzieningen en vormt mede daardoor de 'ruggengraat' van de wijk.
4. Woongebied strokenbouw
Het belangrijkste deel van de wijk bestaat uit gebieden met grondgebonden rijtjeswoningen in de vorm van strokenbouw. Deze gebieden zijn hoofdzakelijk in het midden en aan de zuidzijde van de wijk gelegen. Er is sprake van duidelijke



Figuur 4: Luchtfoto

richtingen die ook bij nieuwe ontwikkelingen als leidraad moeten worden aangehouden. Deze gebieden vormen een belangrijke basis van de wijk, met hun rustige goed geëvalueerde woonkwaliteit.

5. Woongebied losse bebouwing

Aan de noordzijde van de wijk is een gebied gelegen dat van een jongere leeftijd is dan het merendeel van de wijk. Deze bebouwing heeft een duidelijk ander karakter door de lossere bebouwingsstructuur en de meer variërende oriëntatierichtingen. Het betreft een vrij groot gebied dat echter overkomt als een onafgerond geheel.

6. Woongebied zorgsector

Dit gebied is ingevuld met bebouwing van geheel verschillende soorten, variërend van relatief grootschalige bebouwing ("Sint Maarten in de Groe") tot kleinschalige grondgebonden woningen met hoge afzonderlijke kappen. Aan de Beukenstraat zijn gebieden gelegen met lage bebouwing die in de toekomst zullen worden herontwikkeld. Meer naar de 's-Gravenpolderseweg bestaat de bebouwing uit haakvormige blokken van verschillende hoogtes met appartementen die voorlopig niet aan vervanging toe zijn.

7. Bijzondere bebouwingselementen

In de wijk zijn verschillende bijzondere bebouwingselementen aanwezig. De meest opvallende is natuurlijk de watertoren aan de noordoostzijde van de wijk. Ook de kerk 'de Hoogte' vormt een bijzonder bebouwingselement. Tevens vormen de 30 meter hoge bebouwingsschijven 'de Bongerd', 'Weidezicht' en 'Boszicht' op de hoeken van de wijk belangrijke aandachtstrekkers. Ook 'de Schakel' aan de oostzijde van de wijk mag uiteindelijk in dit kader niet vergeten worden.

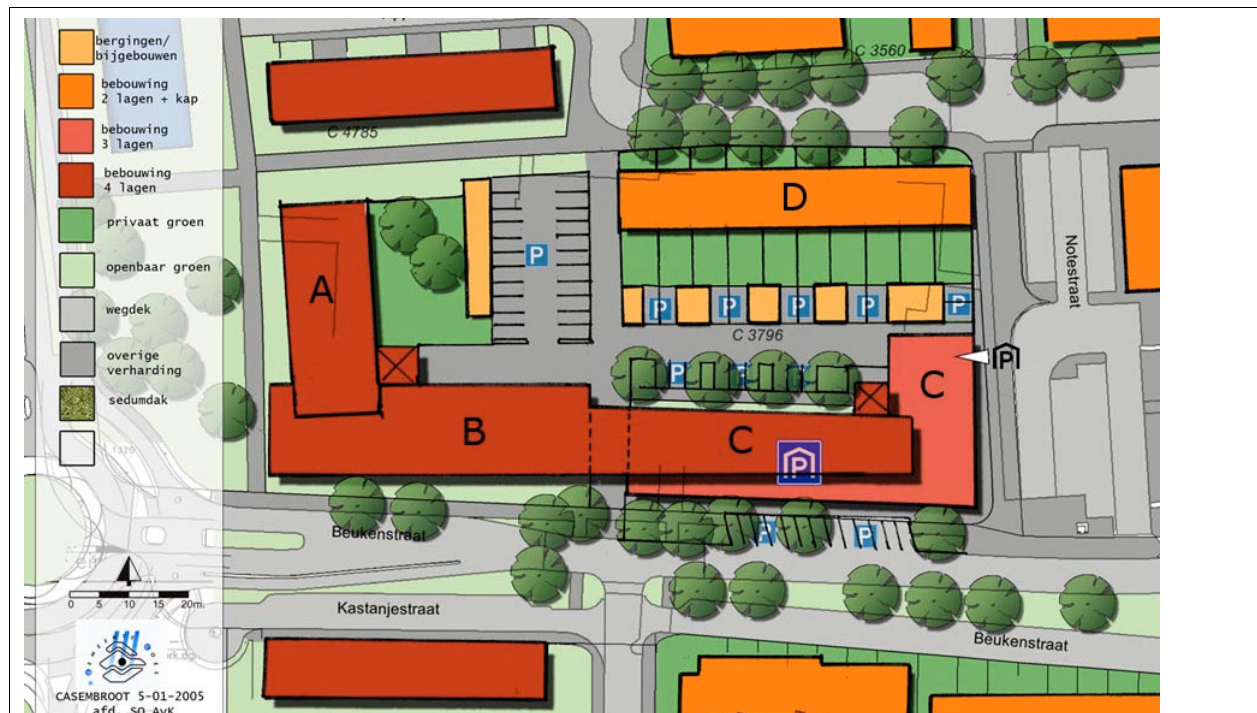
In figuur 3 zijn de deelgebieden aangegeven.

Voor de toekomstige ontwikkeling is van belang dat de structuur zoals die in de wijk aanwezig is steeds wordt gerespecteerd. Zo is het belangrijk dat nieuwe voorzieningen een plek krijgen in de voorzieningenstrook langs de Beukenstraat die ruimtelijk moet worden versterkt en scholen zoveel mogelijk worden geconcentreerd in de strook langs de Fruitlaan. De woongebieden moeten duidelijk hun woonkarakter behouden, ieder op zijn eigen manier. Op sommige plekken kunnen echter toch ook nieuwe functionele richtingen worden ingeslagen. Zoals bijvoorbeeld aan de oostzijde van de wijk waar rond het verzorgingstehuis "Sint Maarten in de Groe" een geheel woonzorggebied kan worden gecreëerd. In het midden van de wijk, ter plaatse van het huidige zorgcomplex "Het Gors" is het vormgeven van een wijkplein juist erg op zijn plaats. De centrale ligging in de wijk maar tevens in de voorzieningenzone biedt de mogelijkheid tot het creëren van een bijzondere stedelijke, maar ook groene plek omrand met voorzieningen en wonen. Tenslotte is de ruimtelijke afronding van de jongere woongebieden in de wijk van belang, waardoor deze beter verankerd raken in de wijk.

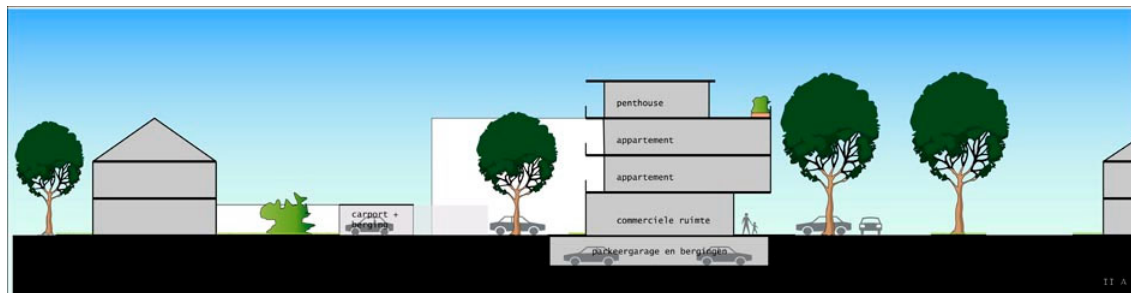
3.2 Plangebied en directe omgeving

Het plangebied ligt op de hoek van de Beukenstraat en de van Hertumweg. Deze vormen belangrijke ontsluitingswegen voor de woonwijk Goes-Zuid. Laatgenoemde weg wordt aan de oostzijde begeleidt door groen (bomen en gras) en een watergang. Ter hoogte van het plangebied is geen watergang aanwezig. Momenteel is in het plangebied een school gesitueerd. Het betreft een gebouw van 1 à 2 hoge bouwlagen met een plat dak. Verder is een noodgebouw aanwezig. De school is niet meer in gebruik. Het ROC-onderwijs dat hier was gevestigd, is in 2004 verhuisd naar een schoolgebouw aan de Bessestraat. Het schoolterrein is begrensd door groenstroken. Naast de school aan de Beukenstraat is het winkelcentrum "De

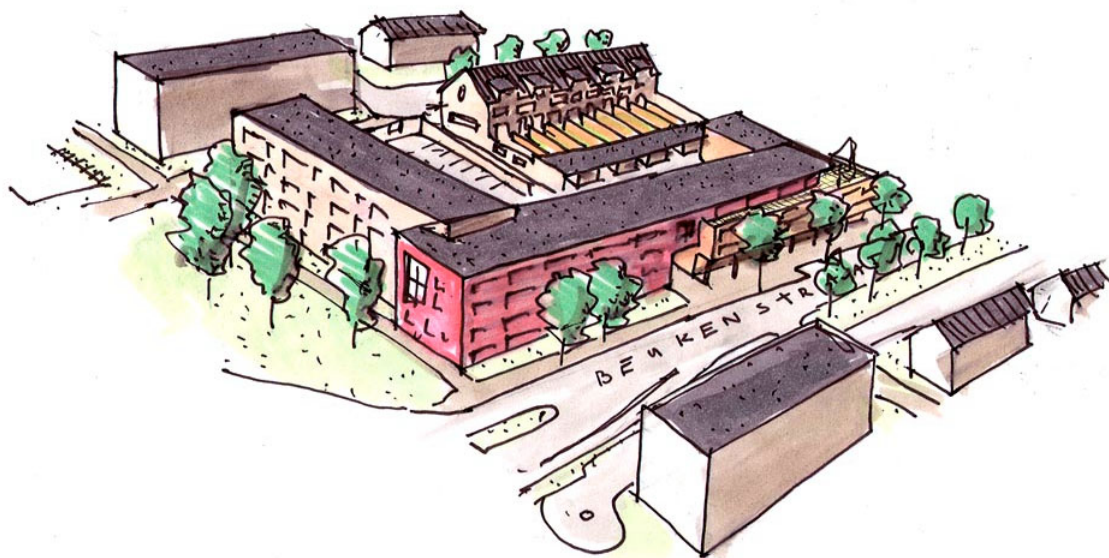
Bussel" gevestigd met onder meer een supermarkt. Op de eerste verdieping zijn appartementen aanwezig. Daarnaast is aan de Beukenstraat een tankstation gesitueerd. Het overdekte winkelcentrum bestaat uit 1 à 2 bouwlagen met tentdaken. Tussen de school en het winkelcentrum ligt een parkeerterrein en een fietspad die de Frambozestraat met de Beukenstraat verbindt. Ontsluiting van het parkeerterrein is alleen mogelijk vanaf de Beukenstraat. Tegenover het plangebied aan de Beukenstraat zijn rijwoningen van twee bouwlagen met kap aanwezig. Aan het gedeelte van de Kastanjestraat dat evenwijdig aan de Beukenstraat loopt, is een appartementengebouw van vier bouwlagen met kap aanwezig. Aan de andere zijde van het plangebied aan de Appelstraat zijn vergelijkbare appartementengebouwen aanwezig. Aan de Frambozestraat zijn rijwoningen van twee bouwlagen met kap gevestigd. In figuur 4 zijn foto's van de bestaande situatie weergegeven.



Figuur 5: Beoogde situatie



Figuur 6: Dwarsdoorsnede beoogde bebouwing



Figuur 7: Impressie beoogde situatie

4 VISIE OP HET PLANGEBIED

4.1 Inleiding

De locatie van de voormalige Casembrootschool aan de Beukenstraat 2 in de woonwijk Goes-Zuid is vrijgekomen. Hierdoor kan deze locatie een nieuwe invulling krijgen. Het stedenbouwkundige plan voor deze locatie is in dit hoofdstuk beschreven. Het plan is om deze locatie in te vullen met woningbouw en commerciële ruimtes. In het westelijk deel van het plangebied gaat het om de bouw van 24 appartementen voor de huisvesting van lichamelijk gehandicapten van de Stichting het Gors en 8 à 9 koopappartementen. In het oostelijk deel betreft het de bouw van circa 19 appartementen met op de begane grond commerciële ruimtes. Daarnaast zijn hier 10 rijwoningen voorzien. Verwezen wordt naar figuur 5 tot en met 7. Voor het plangebied zijn nog geen uitgewerkte bouwplannen aanwezig. Derhalve wordt ingegaan op de stedenbouwkundige uitgangspunten, randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen waaraan de bouwplannen moeten voldoen. Voor zover ruimtelijke relevant zijn deze vertaald in het bestemmingsplan.

4.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Stedenbouwkundige Visie Goes-Zuid, door de raad goedgekeurd d.d. 15 juli 2004. In deze visie is in grove lijnen beleid geformuleerd, waaraan nieuwe bebouwing op ontwikkelingslocaties in Goes-Zuid zou moeten voldoen. Voor de Beukenstraat, en voor het plangebied in het bijzonder, gelden de volgende uitgangspunten:

- De Beukenstraat wordt gezien als 'ruggengraat' van de wijk, met een bijzondere ruimtelijke structuur en invulling met (wijk)voorzieningen;
- Een duidelijkere begeleiding van het straatprofiel door het maken van een heldere (bebouwings)wand langs de noordzijde van de Beukenstraat;
- Een herkenbare bebouwingsstructuur die zich onderscheidt van de structuur van de gebieden eromheen. Dit ter benadrukking van de bijzondere status van de noordzijde van de Beukenstraat, waar vooral (wijk)voorzieningen zijn gehuisvest. Deze bebouwingsstructuur uit zich in heldere bouwblokken met een heldere afkadering, allen geplaatst in een eenduidige rooilijn;
- In de strook langs de Beukenstraat zijn vanuit de opbouw van de wijk voorzieningen gesitueerd. Extra aandacht voor de functie van de strook als voorzieningszone is bij nieuwe ontwikkelingen daarom van belang;
- Voor het plangebied is een basishoogte van 4 bouwlagen mogelijk. Hiermee wordt aangesloten bij de hoogte van de stroken langs de Van Hertumweg en wordt de entree van de wijk en de Beukenstraat hier goed gemarkeerd. Aan de zijde van de Frambozestraat zal de bebouwing echter lager moeten blijven in aansluiting op de daar aanwezige woonbebouwing;
- Een optionele langzaamverkeersroutes in het verlengde van de Appelstraat, welke daarmee het plangebied doormidden zou snijden.

4.3 Randvoorwaarden

Massa's en bouwhoogtes

- De kavel dient het karakter van een helder omsloten bouwblok te krijgen. Binnen dit bouwblok zijn meerdere massa's en complexen te onderscheiden, die elk uitdrukking geven aan de specifieke locatie en straat waaraan zij grenzen en een zekere individualiteit kennen;
- Uitgegaan wordt van een laaghoogte van 3 meter, met uitzondering van de laag op begane grondniveau, die 3,5 meter kan bedragen. Dit met het oog op een zekere flexibele invulling van de begane grond laag, met name relevant voor de gewenste voorzieningen langs de Beukenstraat;
- Met de beweging tegen de klok in is sprake van een afnemende, getrapte bouwhoogte, waarbij de massa aan de van Hertumweg (strook A) domineert;
- Het streven is om de kop van de Beukenstraat te verbijzonderen. Dit in de vorm van een iets hogere bouwmassa parallel aan de van Hertumweg (strook A), met een duidelijke signaalfunctie. ('Entree Beukenstraat') Hier is dan ook een bouwhoogte van 4 lagen+ gewenst, maximaal 13,5 meter. De extra hoogte wordt vooral met architectonische middelen bereikt zoals een borstwering op het dak. Hierdoor wordt de individualiteit en herkenbaarheid van de vleugel aan de van Hertumweg versterkt en ontstaat het beeld van twee "in elkaar geschoven" stroken;
- De vleugel langs het westelijke deel van de Beukenstraat (strook B) is maximaal 4 lagen (12,5 meter) hoog en steekt ten opzichte van de van Hertumweg-vleugel iets door richting het westen. Het vormt hiermee een repetitie van de zuidelijk gelegen stroken, in exact dezelfde richting;
- De massa aan het oostelijk gedeelte van de Beukenstraat op de oostelijke kavel (strook C) is wat meer vooruitgeschoven en volgt de lijn van de Beukenstraat. De hoogte bedraagt 3 lagen met een terugliggende 4^e laag in het verlengde van de hierboven beschreven strook B. Door de lichte hoekverdraaiing tussen beide massa's komt de 4^e laag steeds verder naar achteren te liggen. Hier is ruimte voor dakterrassen op het zuiden;
- De begane grondlaag op de oostelijke kavel ligt 2,5 meter terug, waardoor een beschutte promenade voor de voorzieningen ontstaat. Deze promenade gaat de hoek om naar de Notestraat. Hiermee wordt zoveel mogelijk aangesloten op het karakter en de looproute van het oostelijk gelegen winkelcentrum 'de Bussel';
- Massa aan de Frambozestraat (strook D) sluit aan op de bebouwing aan de overzijde van de straat en bestaat uit twee lagen met een kap;
- Waar bouwmassa in de rooilijnen ontbreekt, wordt het blok door tuinmuren en dergelijke op een heldere, eenduidige manier verder ingekaderd. Hierdoor is sprake van een helder omsloten bouwblok;
- Uitzonderingen ten aanzien van de bouwhoogtes worden gemaakt voor installaties en liftopbouw, mits deze op een ruimtelijk verantwoorde manier zijn vormgegeven en gepositioneerd.

Rooilijnen

Rooilijn van Hertumweg

De rooilijn van strook A is gerelateerd aan het verlengde van de rooilijn van de kopse kanten van de strokenbouw ten noorden van de locatie.

Rooilijn Beukenstraat, westelijke kavel

De hoofdruoilijn van strook B is parallel gelegen aan de reeks strokenbouw ten zuiden van de Beukenstraat. De afstand tot de bouwstrook ten zuiden van de Beukenstraat bedraagt 29 meter. Doordat de Beukenstraat iets scheef loopt ten aanzien van de strokenbouw, is de afstand tot de straat/stoep niet overal gelijk. Hierdoor is de afstand tot aan het huidige trottoir uiterst westelijk circa 4 meter, en oostelijk aan de Beukenstraat circa 6 meter. Deze relatief ruime maat wordt gelegitimeerd door de woon/zorgfunctie direct op maaiveldniveau, welke enige afstand tot de Beukenstraat vereist (privacy). Daarnaast krijgt de Beukenstraat hierdoor een lichte ruimtelijke verbreding.

Rooilijn Beukenstraat, oostelijke kavel

De rooilijn van strook C ligt parallel aan de Beukenstraat en maakt dus een lichte hoekverdraaiing ten opzichte van strook B. Bovendien ligt de rooilijn dicht op de straat. Er wordt een afstand van 3 meter tot het huidige trottoir aangehouden.

Rooilijn Notestraat

De richting van de Notestraat wordt aangehouden als rooilijn, op 3 meter van het fietspad. Ook de erfafscheidingen van de grondgebonden woningen aan de Frambozestraat (strook D) volgt deze rooilijn. De terugliggende laag kan een andere rooilijn volgen.

Rooilijn Frambozestraat

Strook D volgt de rooilijn, ontleend aan de Frambozestraat, op gemiddeld zo'n 3 meter afstand van het trottoir.

Functies en programma*Westelijke kavel*

Het programma op de westelijke kavel biedt plaats aan 24 appartementen ten behoeve van het Gors, inclusief gezamenlijke ruimten voor leefgroepen, personeels- en kantoorruimte en dergelijke. Daarnaast is ruimte voor 9 à 10 appartementen in de commerciële sector.

Oostelijke kavel, Beukenstraat

Het programma op de oostelijke kavel kent op de begane grond commerciële ruimtes ten behoeve van voorzieningen of praktijkruimtes. Het bruto vloeroppervlak is circa 700m². Op de verdiepingen is naar verwachting ruimte voor circa 19 appartementen met een gemiddeld oppervlak van 130 m² bruto vloeroppervlak exclusief berging in de parkeergarage. Het totaal aantal en de exacte grootte per appartement kan variëren. Zo is voorstelbaar dat de teruggelegen 4^e laag wordt uitgevoerd als royaal bemeten penthouses. Gedacht wordt aan een verhouding in prijsklasse van 50% middelduur en 50% duur. In de kelder is ruimte voor parkeerplaatsen en bergingen ten behoeve van de bovengelegen appartementen

Oostelijke kavel, Frambozestraat

Het programma hier bestaat uit een tiental grondgebonden rijtjeswoningen in het middeldure segment. De bruto inhoud per woning is circa 450 m³ exclusief berging in de tuin. De kavelgroottes zijn circa 175-180 m².

Ontsluiting /entrees*Voetgangers*

De collectieve hoofdentrees van strook A, B en C zijn gelegen aan de Beukenstraat. Via de binnenterreinen zijn de complexen ook aan de achterzijde toegankelijk. De individuele hoofdentrees van strook D zijn gelegen aan de Frambozestraat. Daarnaast zijn deze kavels aan

de achterzijde via het binnenterrein toegankelijk. De binnenterreinen zijn bereikbaar via de doorsteek tussen Frambozestraat en Beukenstraat. Het oostelijke binnenterrein is ook via een steeg vanaf de Notestraat toegankelijk.

Autoverkeer

Het gehele plan wordt voor auto's vanaf de Beukenstraat ontsloten, via een poort over twee bouwlagen hoog. Van hieruit ontsluit de informele doorsteek beide binnenterreinen. Ontsluiting vanaf de Frambozestraat is alleen voor langzaam verkeer mogelijk (paaltjes). Entrees tot de parkeergarage onder strook C is op twee plaatsen denkbaar (zie tekening), uit te werken in het bouwplan. De entrees met hellingbanen en dergelijke mogen echter geen afbreuk doen aan het straatbeeld vanuit de Beukenstraat of Notestraat. Commerciële ruimte moet dit ruimtelijk afdekken.

Parkeren

Voor de westelijke kavel ten behoeve van het Gors en de koopappartementen geldt een parkeernorm van in totaal 24 parkeerplaatsen. Een parkeerkelder wordt gerealiseerd onder de bebouwing aan de Beukenstraat. Hier zijn minimaal 30 tot 40 parkeerplaatsen mogelijk. De gebruikelijke parkeernormen dienen hier gehanteerd te worden teneinde in de gehele parkeerbehoefte van de bovengelegen appartementen te voorzien. Uitgaande van 10 appartementen in het dure segment en 9 appartementen in het middeldure segment geldt een parkeernorm van $(10 \times 1,8) + (9 \times 1,7) = 34$ parkeerplaatsen. De woningen aan de Frambozenstraat parkeren op eigen terrein aan de achterzijde van de woning onder een aan de berging gekoppelde carport. Hier is ruimte voor tenminste één auto. De parkeernorm van maximaal 1,7 wordt verder ingevuld door een tiental 'algemene' parkeerplaatsen op het binnenterrein. De overcapaciteit kan worden benut ten gunste van eigenaars/werknemers van de voorzieningen. De 5 bestaande, volledig openbare langspaarkeerplaatsen aan de Beukenstraat blijven gehandhaafd ten behoeve van (kort)parkeren (voor bezoekers van de voorzieningen). Bij een eventuele noodzaak daartoe is in de toekomst uitbreiding tot ruim 10 parkeerplaatsen mogelijk (schuinparkeren).

Erfafscheidingen

Om beheersredenen, maar ook om het idee van een helder, omsloten bouwblok gestalte te geven, is een erfafscheiding aan de noord- en oostzijde van de westelijke kavel gewenst. Tegelijkertijd is het de wens om enige sociale controle op het wandelpad te hebben in het verlengde van de Frambozestraat. Dit kan door het aanbrengen van 'vensters' in de erfafscheiding. Daarnaast kan hiermee de groenbeleving van het toch vrij beperkte binnenterrein verder vergroot worden naar het openbaar groen. Tevens is hier een 'uitloop' mogelijk. Ook de grondgebonden hoekwoningen kennen aan de zijdelingse perceelgrens een dergelijke erfafscheiding. De erfafscheidingen worden duurzaam en integraal met de bebouwing vormgegeven. Hierbij moet worden gedacht aan metselwerk.

Buitenruimte en groen

De bestaande tegelbestrating rondom de kavel zal gehandhaafd blijven. Waar nodig zal deze doorgetrokken worden tot aan de gevel, zoals aan de Beukenstraat en Notestraat (strook C) om hiermee de commerciële plint te ontsluiten. Met name aan de Beukenstraat ontstaat vanaf de straat tot aan de teruggelegen onderste laag een flinke strook aaneengesloten verharding. (circa 7,5 meter breed). Het is een optie om hier wat blokgroen neer te zetten waartussen enige fietsklemmen geplaatst kunnen worden. Hier is overigens ook ruimte voor een eventuele uitbreiding van het aantal openbare parkeerplaatsen. De informele doorsteek en het oostelijk binnenterrein wordt uitgevoerd in een klinkerverharding, om het erfregime weer te geven. Op

het oostelijk binnenterrein is ruimte voor een bescheiden groeninvulling. Tussen de parkeervakken zullen enkele bomen geplant worden. De bestaande (grote) essen aan de Beukenstraat en de wat bescheidener lijsterbessen aan de Frambozestraat dienen waar mogelijk gehandhaafd te blijven.

Openbaar-privé

Het gehele plangebied wordt uitgegeven, met uitzondering van de informele doorsteek en een smalle trottoirstrook aan de Beukenstraat. Ook het oostelijk binnenterrein met daarin parkeerplaatsen is in handen van een vereniging van eigenaren. In hoeverre de binnenterreinen openbaar toegankelijk zijn, is in handen van de vereniging van eigenaren.

4.4 Beeldkwaliteit

Het onderscheid tussen de verschillende stroken wordt nader verduidelijkt door (subtiele) materiaal- en/of kleurverschillen. Er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen. Goedkoop aandoende plaatmaterialen zijn niet toegestaan. Erfafscheidingen worden duurzaam en integraal met de bebouwing vormgegeven. Hierbij moet gedacht worden aan metselwerk, voorzien van enige 'vensters'. Carports en bergingen behorende bij de grondgebonden woningen aan de Frambozestraat worden in één gebaar ondergebracht onder één doorgaand dak, waardoor een heldere, integrale koppeling en een aantrekkelijke omlijsting van het binnenterrein ontstaat.

Buitenruimtes ten behoeve van de appartementen bevinden zich voor het overgrote deel binnen het gevelvlak (loggia's of franse balkons). Balkonuitkragingen groter dan één meter zijn niet toegestaan.

De poort ter plaatse van de doorsteek dient zorgvuldig te worden vormgegeven en is tenminste anderhalve laag hoog en minimaal 7 meter breed. Strook B dient qua massa en materialisering een duidelijke, continue relatie met de 4^e laag boven strook C te hebben. Voor verdere beeldkwaliteitseisen wordt verwezen naar de "Welstandsnota Goes".

5 MILIEU EN DUURZAAMHEID

5.1 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

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

De geluidsgezoneerde wegen in de omgeving van het plangebied betreffen de Van Hertumweg en een gedeelte van de Beukenstraat. Op deze wegen is momenteel een maximale snelheid van 50 km/uur van toepassing. Derhalve is een akoestisch onderzoek voor deze wegen uitgevoerd. Uit de toetsing van de berekende geluidsbelasting(en) aan de wettelijke grenswaarden blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) in geen van de waarneempunten wordt overschreden. Omdat, ook zonder dat geluidsreducerende maatregelen worden toegepast, de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden, is het niet nodig over te gaan tot het toepassen van maatregelen ter vermindering van de geluidsbelasting buiten. Evenmin is het nodig gedeputeerde staten te verzoeken een hogere waarde toe te staan.

De niet gecorrigeerde gevelbelastingen bedragen 52 tot 62 dB(A). Rekening houdend met het hoogst toelaatbare geluidsniveau binnenshuis van 35 dB(A), betekent dit dat de gevel als geheel een geluidsisolatiewaarde van 17 tot 27 dB(A) behoort te bezitten. Om geluidsisolatiewaarden boven 20 dB(A) te bereiken dienen extra geluidwerende maatregelen te worden getroffen. Om na te gaan wat dit betekent voor de geluidsisolatiewaarde van de onderdelen waaruit de gevel is samengesteld dient nader akoestisch advies te worden ingewonnen. In bijlage 1 is het akoestisch onderzoek opgenomen.

5.2 Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

In april 2004 is een verkennend bodemonderzoek in het plangebied uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat de ondergrond en het grondwater rond de aanwezige ondergrondse tank licht verontreinigd zijn met minerale olie. De verontreiniging is vermoedelijk veroorzaakt door het gebruik van de tank. Het is op basis van de resultaten niet noodzakelijk hiernaar een vervolgonderzoek te laten uitvoeren. De bovengrond op de locatie is licht verontreinigd met lood, PAK en minerale olie. De verontreiniging met lood en PAK worden vermoedelijk veroorzaakt door de bijmenging met puindeeltjes die aan het opgeboorde bodemmateriaal zijn

waargenomen. De ondergrond op de locatie is zeer licht verontreinigd met arseen. Hiervoor is op basis van de zintuiglijke waarnemingen geen directe verklaring te geven. Het grondwater is licht verontreinigd met chroom. Op basis van de aangetoonde resultaten is het niet noodzakelijk een vervolgonderzoek op de locatie uit te laten voeren. In het kader van de toekomstige bestemming van de locatie zal de ondergrondse tank moeten worden verwijderd. De tank dient bij verwijdering door een KIWA erkend bedrijf te worden gesaneerd. Er dient tevens rekening te worden gehouden met het feit dat de grond niet geheel schoon is en dat bij afvoer van grond van de locatie andere beoordelingskaders van kracht kunnen zijn. In bijlage 2 is het verkennend bodemonderzoek opgenomen.

5.3 Flora en fauna

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet (in ontwikkeling) is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn. De beschermingszone van de Oosterschelde, het Vogelrichtlijngebied dat het meest dichtbij het plangebied is gelegen, ligt op circa 5 kilometer afstand van het plangebied.

Het plangebied maakt ook geen onderdeel uit van een in het kader van de Habitatrichtlijn beschermde gebieden en/of van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur. De Habitatrichtlijn heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. Ten behoeve van het onderzoek of en welke dier- en plantensoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is, is gebruik gemaakt van het digitale Natuurloket.

Het Natuurloket is in opdracht van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij ingesteld door de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna om de uitvoering van internationale richtlijnen, Flora- en Faunawet en Natuurbeschermingswet te ondersteunen. In de systematiek van het Natuurloket is Nederland ingedeeld in kilometerhokken. Per kilometerhok wordt aangegeven welke soorten planten en dieren in het desbetreffende hok zijn gesignaleerd. Het onderhavige plangebied valt in een hok, waar de volgende soorten zijn aangetroffen (peildatum 1 juli 2005):

- 1 soort vaatplanten, vallend onder de Flora- en Faunawet;
- 5 soorten vaatplanten, voorkomend op de Rode Lijsten;
- 3 soorten paddestoelen, voorkomend op de Rode Lijsten;
- 1 soort broedvogel, vallend onder de Flora- en Faunawet;
- 1 soort broedvogel, voorkomend op de Rode Lijsten;
- 15 soorten watervogels, vallend onder de Flora- en Faunawet lijst 1 (vrijstelling);
- 15 soorten watervogels, vallend onder de Flora- en Faunawet lijst 2 + 3 (streng beschermd);
- 7 soorten watervogels vallend onder de Habitat- en Vogelrichtlijn.

Het voorliggende plangebied beslaat slechts een klein gedeelte van het km-hok. Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Van een ongestoorde omgeving is geen sprake. In het plangebied waar de nieuwbouw wordt beoogd is een schoolgebouw aanwezig. De randen van het schoolterrein zijn ingevuld met groen (bomen, struiken, gras). Naast het plangebied is een winkelcentrum aanwezig. Verder is het plangebied gelegen langs de van Hertumweg en de Beukenstraat, waar veel verkeer over heen gaat. Het is eerder aannemelijk dat genoemde soorten zich in het groengebied rondom Goes-Zuid bevinden.

Op basis van bovenstaande is het aannemelijk dat de beoogde nieuwbouw geen significant nadelige effecten oplevert voor dier- en plantensoorten. Eventueel benodigde ontheffingen zullen door de gemeente aangevraagd worden. Met de inwerkingtreding van de AMVB ex artikel 75 van de Flora en faunawet d.d. 23 februari 2005 hoeven er geen ontheffingen meer aangevraagd te worden voor algemene soorten, mits aangegeven kan worden dat bij de uitvoering van de ruimtelijke ingreep de gunstige staat van instandhouding van de populaties niet in het geding is.

5.4 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald. In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem (Streekplan Zeeland, 1997). Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed. Verder dienen de consequenties voor het archeologisch bodemarchief te worden nagegaan.

Met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen (monumenten) aangegeven.

Op de AMK is het plangebied niet aangegeven als een archeologisch waardevol gebied. Op de IKAW is het plangebied aangegeven als een gebied met een middelhoge trefkans op archeologische waarden. Op basis hiervan is in december 2000 een Aanvullend Archeologische Inventarisatie (AAI) uitgevoerd. Op basis van de gegevens van het uitgevoerde booronderzoek kan worden gesteld dat ter plaatse Afzettingen van Duinkerke 2 (komafzettingen; klei) op Hollandveen op Afzettingen van Calais (klei) voorkomen. In drie boringen werd geconstateerd dat het Hollandveen was afgegraven ten behoeve van moertering. Dit heeft waarschijnlijk in de Late Middeleeuwen plaatsgevonden. Daar waar het Hollandveen intact werd aangetroffen werden in de top van het Hollandveen geen archeologische indicatoren aangetroffen. In de Afzettingen van Calais werden eveneens geen archeologische indicatoren aangetroffen. In een boring werd in de verstoorde top van de Afzettingen van Duinkerke II, op een diepte van 0,65 meter beneden maaiveld, een fragment aardewerk uit de Nieuwe Tijd aangetroffen. Op basis van historische kaarten kan echter worden gesteld dat binnen het plangebied in de Nieuwe Tijd geen sprake was van bebouwing. Op basis van de beschikbare onderzoeksgegevens kan worden gesteld dat geen aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht. Er werd tijdens het archiefonderzoek en veldonderzoek geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van bewoningssporen uit de Prehistorie, Romeinse Tijd, Middeleeuwen (tot circa 1900 A.D.) aangetroffen. In bijlage 3 is de Aanvullende Archeologische Inventarisatie opgenomen.

5.5 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen. Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Huidige watersysteem

Grondwatersysteem

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

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterhuishoudingsplan 2001-2006; Samen slim met water

De provincie Zeeland heeft samen met de waterschappen het Waterhuishoudingsplan 2001-2006; Samen slim met water opgesteld. Hierin is het Rijksbeleid doorvertaald en uitgewerkt. Gestreefd wordt naar duurzame 'watersystemen' in Zeeland. Eén van de middelen hiervoor zijn de waterkansenskaarten. De kaarten geven aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. Voor de planlocatie is aangegeven dat het plangebied minder geschikt is voor stedelijke uitbreiding. Het gebied ligt op een hoogte tussen circa 0 en

-1 meter onder Normaal Amsterdams Peil. Verder is ter plaatse sprake van een sterke zettingsgevoeligheid. Er zijn geen mogelijkheden voor infiltratie. Het plangebied vormt geen aandachtsgebied voor waterhuishouding.

Waterplan Goes 2005-2010

De gemeente Goes heeft samen met het Waterschap Zeeuwse Eilanden het Waterplan Goes 2005 -2010 opgesteld. Hierin wordt eveneens als in het provinciale waterhuishoudingsplan gestreefd naar duurzame watersystemen: watersystemen die nu en in de toekomst de afgesproken functies kunnen vervullen en voldoen aan die eraan gesteld worden.

Voor het gedeelte van Goes, waarin het plangebied is gelegen, is aangegeven dat het plangebied behoort tot het afvoergebied/gemaal De Poel. Het laagste zomer- en winterpeil ten opzichte van NAP is respectievelijk -2,50 en -2,70 meter. Voor de kern Goes is met name de westkant van de stad (tussen de bebouwing en de N256) kansrijk voor waterberging. Rond de Etalage De Poel is en wordt reeds extra wateroppervlak aangelegd. Ook is de afwatering van Goes-West de afgelopen jaren verbeterd door de aanleg van een duiker onder de spoorlijn, waterberging ten zuiden van de spoorlijn en aansluiting op de Groote Waterleiding. De retentiemogelijkheden worden vooral gevonden aan de oostkant tussen Mannée en Kloetinge.

Wateradvies

In overleg met het Waterschap Zeeuwse Eilanden d.d. 8 maart 2004 is een advies gegeven voor diverse invulplannen in Goes-Zuid, waaronder onderhavig plan. Op basis van bovenstaand

wateradvies is door de gemeente een reactie gegeven. Verwezen wordt naar bijlage 4. In het kader van één van de invulplannen, het bestemmingsplan "Goes-Zuid, gedeelte Tomatestraat 2005" zijn nog enkele wateraspecten aan de orde gekomen, die ook van toepassing zijn voor dit plan. De voor dit plan relevante aspecten zijn hieronder beschreven.

Waterberging

In het kader van de uitvoering van het baggerplan is de nodige extra waterberging gecreëerd. Hierdoor is het niet nodig om ten behoeve van het plan nog eens extra berging te creëren.

Riolering

Naar aanleiding van enkele door het waterschap aangegeven oplossingen voor riolering is door de gemeente gekeken naar de mogelijkheden van een IT-riool en een hemelwatertransportsysteem. De IT-riool werking is erop gericht om hemelwater in de grond te infiltreren, gezien de hoge waterstanden in Goes is de kans groot dat een dergelijk riool continue vol water blijft staan. In Goes is dit nog maar sporadisch toegepast. Het hemelwatertransportsysteem is een kostbare oplossing, heeft grote gevolgen, al het hwa (regenwater) dient afgekoppeld te worden op particulier terrein. Van een wateroverlast situatie is in Goes-Zuid geen sprake. De aanleg van een toekomstig hemelwatertransportsysteem valt wel binnen de mogelijkheden en kan zeker worden bekeken als de mogelijkheid zich voordoet.

(Grond)wateroverlast

Het waterschap heeft aangegeven aandacht te besteden aan (grond)wateroverlast. Hierop is door de gemeente aangegeven dat de bouw van woningen geen invloed heeft op het grondwater. De ontwatering dient op de wensen van de bouw te worden afgestemd, veelal wordt als ontwateringdiepte 70 cm beneden het maaiveld aangehouden.

Zettingsgevoeligheid

Het waterschap heeft gevraagd hoe om te gaan met de sterke zettingsgevoeligheid in het plangebied. De gemeente heeft aangegeven dat het peilregime van het plangebied is afgestemd op bebouwd gebied. De bebouwing die gepland is, zal niet voor bodemdaling zorgen.

5.6 Milieuhinder

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

In de omgeving van het plangebied zijn mogelijk milieuhinderlijke bedrijven/voorzieningen in het naastgelegen winkelcentrum "De Bussel" aanwezig. Het betreft een benzinestation, detailhandel en eetgelegenheden. Op grond van de categorie-indeling van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2001) dient minimaal een richtinggevende afstand van 30 meter van genoemde bedrijven tot milieugevoelige bestemmingen, waaronder wonen, aangehouden te worden. Alleen het meest dichtbij gelegen bedrijf, een supermarkt zou een belemmering kunnen opleveren. De overige bedrijvigheid ligt op voldoende afstand tot de beoogde woningbouw. Voor een supermarkt dient een afstand van 30 meter aangehouden te worden tot woningbouw. De afstand tussen de supermarkt tot de zijgevel van de grondgebonden woningen

bedraagt circa 26 meter. Indien er geen koelinstallatie met ammoniak in de supermarkt aanwezig is, kan een afstand van 10 meter aangehouden worden. Dit laatste is het geval. De beoogde woningbouw ligt buiten deze afstand. Derhalve vormt de supermarkt geen belemmering. Het aanwezige benzinestation (zonder LPG) ligt op meer dan 30 meter van de beoogde woningbouw. Derhalve vormt dit geen belemmering.

5.7 (Externe) veiligheid

Transport

Wetgeving

De wettelijke regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt vast in de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (WVGS) en het Reglement Vervoer over de Spoorweg van Gevaarlijke Stoffen (VSG). De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden aan de hand van de nota "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 2e kamer 1995-1996", de handreiking "Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998" en de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, Min V&W 2004".

Op basis van de nota "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 1996" dient de bijdrage van nieuwe ontwikkelingen indien deze gelegen zijn binnen een zone van 200 meter van de as van de transportroute te worden getoetst aan de oriënterende waarde van het groepsrisico (GR). Het GR moet kleiner zijn dan 10^{-2} . Dit is een kans van één op tienduizend (per jaar per kilometer) op een ongeluk met 10 slachtoffers, een kans van één op een miljoen (per jaar per kilometer) op een ongeluk met 100 slachtoffers, enz. bij vertienvoudiging van het aantal slachtoffer neemt de kans met een factor 100 af. Tevens mogen er binnen de plaatsgebonden risico (PR) contour van 10^{-6} /jaar (kans op overlijden van één op een miljoen per jaar) geen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd. Voor bestaande situaties geldt de 10^{-6} /jaar als streefwaarde. De grenswaarde voor bestaande situaties is 10^{-5} /jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals bedrijfsgebouwen) geldt de 10^{-6} /jaar als richtwaarde en de 10^{-5} /jaar als grenswaarde.

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

Wegen

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

Zeeuwse spoorlijn Vlissingen - Roosendaal

Over de Zeeuwse spoorlijn worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Onderzoek heeft uitgewezen dat bij een vervoer van 4450 wagons LPG de 10^{-6} contour voor het Plaatsgebonden Risico niet wordt overschreden (deze ligt op het spoor). Binnen een zone van 250 meter vanaf de spoorlijn vindt een overschrijding van het Groepsrisico plaats met ongeveer een factor 2.

Het plangebied ligt op circa 500 meter vanaf het hart van het spoormeter en ruim buiten deze afstanden.

Gegevens vervoer gevaarlijke stoffen per spoor: brief Prorail dd. 24-05-2004, kenmerk RnT/04/052

Waterwegen

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

Buisleidingen

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

Stationaire bronnen

Wetgeving

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

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

Het BEVI is van toepassing op vergunningplichtige (op grond van de Wm) risicovolle bedrijven en de nabijgelegen gevoelige objecten. Zogenaamde 8.40 Wm-(meldingsplichtige) inrichtingen vallen niet onder de werking van het Besluit. Bij vaststelling van een besluit op grond van de WRO moet met de externe afstanden die voortvloeien uit dergelijke 8.40 amvb's wel rekening worden gehouden.

Inrichtingen

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

Integrale veiligheid

De gemeente heeft zichzelf verplicht bij nieuwe ontwikkelingen vanaf het ontwerpproces structureel aandacht te schenken aan de mogelijke veiligheidsrisico's waaronder sociale veiligheid, inclusief het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Dit betekent dat de beoogde bebouwing ontworpen en gerealiseerd moet worden, conform de richtlijnen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. De initiatiefnemer draagt zelf de zorg en de kosten die verbonden zijn met de keurmerkverlening van het complex. De gemeente draagt zorg voor de openbare ruimte en sluit de veiligheidsrisico's zoveel mogelijk uit.

5.8 Duurzaam bouwen

De gemeente Goes heeft op 5 juni 2002 het "Zeeuws convenant Integrale Woningkwaliteit" ondertekend. Dit convenant is de opvolger van het "Zeeuws convenant duurzaam bouwen". Zij heeft zich daarmee verplicht om bij het bouwproces zoveel mogelijk rekening te houden met milieuaspecten. Deze milieuaspecten staan vermeld in het zogenaamde "Nationale Pakket". Hierin zijn 46 milieumaatregelen opgenomen, waarvan circa 11 vaste. Deelnemers aan het convenant nemen deze 11 maatregelen mee in het bouwproces. De gemeente zal het maatregelenpakket actief onder ogen brengen bij diegenen die betrokken zijn bij het bouwproces.

Naast het Zeeuws Convenant Integrale Woningkwaliteit heeft de gemeente beleid op het gebied van duurzaam bouwen om particulieren alsmede projectontwikkelaars de keuze te laten tussen het bij de bouw toepassen van een aantal vaste maatregelen duurzaam bouwen of niet. Toepassen betekent dat een particuliere bouwer op grond van de subsidieverordening duurzaam bouwen gemeente Goes 2005 een bijdrage kan ontvangen voor door te voeren variabele maatregelen duurzaam bouwen. Voor een projectontwikkelaar betekent het dat er een

bankgarantie van € 3000 per woning of wooneenheid moet worden gestort. Deze garantie kan worden teruggegeven als de projectontwikkelaar bij de bouw van de woningen voldoet aan alle vaste maatregelen en vervolgens zoveel variabele maatregelen toepast dat een tegenwaarde aan variabele maatregelen wordt gehaald van minimaal € 3000 per woning. Indien een lagere waarde wordt gehaald vervalt een deel van de bankgarantie aan de gemeente.

5.9 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 19 juli 2001 is het Besluit luchtkwaliteit in werking getreden. Hierdoor zijn overheden bij besluiten, waarbij het aspect luchtkwaliteit aan de orde is, verplicht de grenswaarden, genoemd in het Besluit luchtkwaliteit, in acht te nemen ten aanzien van voor luchtverontreiniging gevoelige bestemmingen.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de nieuwbouw van appartementen gecombineerd met commerciële ruimten ten behoeve van voorzieningen of praktijkruimtes.

Besluit luchtkwaliteit

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

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 is geen sprake van het aanleggen of wijzigen van een openbare weg of bestemmingen die zullen bijdragen tot de uitstoot van verontreinigende stoffen naar de lucht.

De verkeersintensiteit in de omgeving van de bouwlocatie zal in 2010 niet merkbaar zijn toegenomen door de bouw van de woningen en de commerciële ruimten.

Maatgevende stoffen

Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide (NO₂) het meest maatgevend, omdat deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde in het Besluit luchtkwaliteit veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof van belang. De grenswaarde voor fijn stof (24-uursgemiddelde) wordt als gevolg van de hoge achtergrondconcentraties in grote delen van Nederland overschreden. Het terugdringen van deze hoge concentraties is in de eerste plaats een taak van de rijksoverheid. Volgens recente jurisprudentie moet de lokale overheid wel die maatregelen treffen die binnen haar bevoegdheden passen.

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

Ruimtelijke maatregelen (bij voorbeeld het hanteren van een grotere afstand tussen gevoelige bestemmingen en verkeerswegen) hebben slechts een effect op de concentraties ter plaatse van de gevoelige bestemming. De uitstoot van luchtverontreinigende componenten en de bijdrage aan de achtergrondconcentratie blijft verder gelijk. Daarnaast is een hoge concentratie fijn stof slechts in geringe mate verkeersgerelateerd. Andere stoffen uit het Besluit luchtverontreiniging (benzeen en dergelijke) hebben een beperkte invloed op de luchtkwaliteit bij wegen en worden daarom ook buiten beschouwing gelaten.

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

Tabel: Grenswaarden van maatgevende stoffen

grenswaarde NO ₂ vanaf 2010 (jaargemiddelde in µg/m ³)	grenswaarde fijn stof (PM ₁₀) vanaf 2005 (jaargemiddelde in µg/m ³)	maximaal aantal overschrij- dingen van grenswaarde voor fijn stof vanaf 2005 (van het 24-uursgemiddelde, 50 µg/m ³)
40	40	35

Onderzoeksmethode

De luchtkwaliteit ter plaatse van de uiterste grens van buitenruimte van de inrichting als gevolg van de nabijgelegen aan- en afvoerwegen is berekend met behulp van het CAR II-programma (versie 4.0). 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.

Onderzoek

Voor de van Hertumweg (op de maximale afstand van 30 meter vanaf de wegas) en voor de Beukenstraat (op 16 meter vanaf de wegas) is een berekening naar de concentraties luchtverontreinigende stoffen uitgevoerd voor 2010.

Conclusies onderzoek

1. De bouw van de beoogde appartementen gecombineerd met commerciële ruimten ten behoeve van voorzieningen of praktijkruimtes levert geen bijdrage tot de concentraties van deze stoffen;
2. Plandempels voor stikstofdioxide en fijn stof worden in 2010 lang niet overschreden;
3. Het 24-uursgemiddelde voor fijn stof wordt niet overschreden.

In bijlage 5 is de luchtkwaliteitsberekening opgenomen.

6 JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Planvorm

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een gedetailleerd plan. Doel van het plan is een juridische basis te bieden teneinde een appartementengebouw met commerciële ruimtes op de begane grond aan de Beukenstraat en rijwoningen aan de Frambozestraat in Goes mogelijk te maken.

6.2 Toelichting op de bestemmingen

De planvoorschriften vallen in drie paragrafen uiteen. Paragraaf I bevat de algemene en technische bepalingen, paragraaf II regelt de bestemmingen en paragraaf III omvat de overige bepalingen.

I. Algemene en technische bepalingen

Begripsbepalingen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

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

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

Algemene procedureregels (artikel 4)

In artikel 4 zijn algemene procedureregels opgenomen die van toepassing zijn bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid en bij het verlenen van vrijstelling van gebruik. In de artikelen waarin deze flexibiliteitsbepalingen zijn opgenomen, wordt verwezen naar artikel 4.

II. Bestemmingsbepalingen

Woondoeleinden (artikel 5)

De beoogde rijwoningen aan de Frambozestraat zijn bestemd tot "Woondoeleinden" met de subbestemming 'aaneengesloten' (Wa). De woningen dienen te worden gerealiseerd binnen het op de plankaart opgenomen bebouwingsvlak en in de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn. De breedte van elke woning bedraagt minimaal 5 meter. De maximaal toegestane dakvoet- en totale hoogte is op de plankaart aangegeven. Verder is een bepaling opgenomen met betrekking tot de dakhelling en een parkeernorm. Voor de overige gebouwen en andere bouwwerken zijn bepalingen opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte op het bouwperceel, de situering en de dakvoet- en totale hoogte.

Ten behoeve van het college van burgemeester en wethouders zijn drie vrijstellingsbevoegdheden opgenomen. Het betreffen vrijstellingsbepalingen voor het plaatsen van de voorgevel achter de voorgevelrooilijn, voor een groter bebouwd oppervlak van het bouwperceel en voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in de woning.

Woondoeleinden + Maatschappelijke doeleinden (artikel 6)

Het westelijk deel van het plangebied, waar huisvesting van lichamelijk gehandicapten is beoogd, is bestemd tot "Woondoeleinden + Maatschappelijke doeleinden" met de subbestemming 'gestapelde woningen' (Ws). Het hoofdgebouw dient te worden gerealiseerd binnen het op de plankaart opgenomen bebouwingsvlak, waarvan de voorgevel in de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn. De breedte van elke woning bedraagt minimaal 5 meter. De maximaal toegestane dakvoet- en totale hoogte is op de plankaart aangegeven. Verder is een bepaling opgenomen met betrekking tot de parkeernorm. Voor de overige gebouwen en andere bouwwerken zijn bepalingen opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte op het bouwperceel, de situering en de dakvoet- en totale hoogte.

Ten behoeve van het college van burgemeester en wethouders zijn enkele vrijstellingsbevoegdheden opgenomen. Het betreffen vrijstellingsbepalingen voor het plaatsen van de voorgevel achter de voorgevelrooilijn, voor een groter bebouwd oppervlak van het bouwperceel en voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in de woning.

Centrumdoeleinden (artikel 7)

Het oostelijke gelegen deel van het complex is bestemd tot "Centrumdoeleinden". In dit gebied zijn maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, lichte horecabedrijven, kantoren en wonen toegestaan. Maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, lichte horecabedrijven, kantoren zijn alleen op de begane grond toegestaan. Het hoofdgebouw moet opgericht worden in het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak. De voorgevel van een hoofdgebouw moet voor 50% in de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn worden gebouwd. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen ten behoeve van de breedte, de toegestane dakvoet- en totale hoogte en de dakhelling van hoofdgebouwen. Midden in het plangebied wordt een langzaam verkeersroute voorzien, die onder het complex door loopt. Bebouwing hier mag uitsluitend worden gebouwd vanaf een hoogte van 5 meter. De beoogde ondergrondse parkeergarage is toegestaan binnen het op de plankaart aangegeven gebied met de nadere aanwijzing 'ondergrondse parkeren toegestaan'. Tevens is een parkeernorm bepaald.

Ten aanzien van de overige gebouwen en andere bouwwerken zijn bepalingen opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte op het bouwperceel en de dakvoetheogte en totale hoogte.

Ten behoeve van het college van burgemeester en wethouders zijn vrijstellingsbevoegdheden opgenomen voor het plaatsen van de voorgevel achter de voorgevelrooilijn, voor een groter bebouwd oppervlak van het bouwperceel en voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in de woning.

Verkeers- en verblijfsdoeleinden (artikel 8)

De wegen en verblijfsgebieden zijn bestemd tot "Verkeers- en verblijfsdoeleinden". Binnen deze bestemming zijn niet voor bewoning bestemde gebouwen (bijvoorbeeld transformatorhuisjes) en andere bouwwerken (bijvoorbeeld speeltoestellen, afvalcontainers) toegestaan. De bouwbebalingen zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De

oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen. Voor de overige andere bouwwerken geldt een maximale hoogte van 2 meter.

Ten behoeve van het college van burgemeester en wethouders is een vrijstellingsbepaling opgenomen voor een hogere hoogte van andere bouwwerken.

III. Overige bepalingen

Algemene vrijstellingen (artikel 9)

In artikel 9 is een aantal algemene vrijstellingen opgenomen. Deze vrijstellingen betreffen het overschrijden van bebouwingsgrenzen, geringe afwijkingen in belang van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing en afwijkingen van breedte- en dieptematen voor bebouwing, oppervlakte en bebouwingspercentages tot maximaal 10% te kunnen laten plaatsvinden.

Wijzigingsbevoegdheden (artikel 10)

In artikel 10 zijn wijzigingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders opgenomen om 'nutsgebouwtjes' te kunnen bouwen, het overschrijden van bebouwingsgrenzen en geringe afwijkingen te kunnen laten plaatsvinden.

Nadere eisen (artikel 11)

In artikel 11 is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid verleend om bij het verlenen van een bouwvergunning nadere eisen te stellen.

Gebruiksbepalingen (artikel 12)

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming. Het gebruik van gronden, gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortebedrijf en raam- en straatprostitutie is expliciet uitgesloten.

Lid 2 bevat de zogenaamde 'toverformule', door middel waarvan vrijstelling van het gebruiksverbod kan worden verleend voor die gevallen waarin een strikte toepassing van het verbod zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

In lid 3 is een specifieke vrijstellingsbepaling opgenomen met betrekking tot beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van woningen. Uit de literatuur en jurisprudentie blijkt, dat beroeps- en/of bedrijfsmatig gebruik van een deel van de woning in beginsel niet in strijd hoeft te zijn met de woonfunctie. Aan de vrijstellingsbepaling voor beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van de woning, worden wel enkele nadere voorwaarden gesteld. Één van de eisen die gesteld wordt is, dat het totaal in gebruik te nemen vloeroppervlak voor beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten nooit meer bedraagt dan 40 m². Detailhandelsactiviteiten zijn niet toegestaan, uitgezonderd als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf.

Overgangsbepalingen (artikel 13)

Artikel 13 betreft de overgangsbepalingen met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Strafbaarheid van overtredingen (artikel 14)

Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming, alsmede het verrichten van vergunningplichtige werken of werkzaamheden zonder vergunning, is strafbaar volgens de Wet economische delicten.

Slotbepaling (artikel 15)

De voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam: Voorschriften bestemmingsplan "Goes-Zuid, gedeelte Beukenstraat 2, 2005".

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

8 OVERLEG

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

- Provinciale Commissie Omgevingsbeleid, sub-commissie gemeentelijke plannen;
- Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- N.V. Delta Nutsbedrijven.

De ingekomen reacties zijn als bijlage 6 opgenomen achter deze toelichting. Bij de hierna volgende behandeling is steeds een puntsgewijze samenvatting gegeven van de betreffende reactie.

PROVINCIALE COMMISSIE OMGEVINGSBELEID, SUBCOMMISSIE GEMEENTELIJKE PLANNEN

brief van 15 november 2005

Reactie:

1. In de legenda ontbreekt een omschrijving van de bestemming maatschappelijke doeleinden (categorie 3)
2. De nadere aanwijzing "zonder bebouwing" bij de bestemming maatschappelijke doeleinden en woondoeleinden ontbreekt in de voorschriften (categorie 3)
3. De in het bestemmingsplan opgenomen vrijstellingsbevoegdheden kennen het begrip "passend in het straat- en bebouwingsbeeld". Dit begrip is echter niet objectief begrensd (categorie 3)

Beantwoording:

1. De legenda wordt aangepast
2. Aan artikel 5, lid 3.1 en 3.2 en artikel 6, lid 3.1 en 3.2 wordt de volgende bepaling toegevoegd:
Op gronden met de nadere aanwijzing zonder gebouwen (z) mogen geen gebouwen worden gebouwd
3. Aan artikel 1 wordt dit begrip toegevoegd en omschreven als:
Samenhangend straat- en bebouwingsbeeld:

1. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
2. een goede hoogte- /breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
3. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
4. de cultuurhistorische samenhang van de omgeving

WATERSCHAP ZEEUWSE EILANDEN

Brief van 7 november 2005

Reactie:

1. Afkoppeling van het plangebied is niet afhankelijk van de aanlag van een hemelwatertransportsysteem. Afgekoppeld hemelwater kan nu al direct geloosd worden op de aangrenzende waterloop. In dat geval dient gebruik van uitlogende bouwmaterialen zoveel mogelijk vermeden te worden
2. Als het plangebied wordt afgekoppeld, hoeft geen extra waterberging gerealiseerd te worden. Dit in verband met het uitvoering van het baggerplan
3. Om te voorkomen dat bij een hoog waterpeil in de aangrenzende waterloop de parkeerkelder volloopt, wordt geadviseerd de drempelhoogte van de parkeerkelder aan te leggen op een niveau van minimaal NAP -0,90m

Beantwoording:

1. Het hemelwater van de bebouwing zal rechtstreeks op het oppervlaktewater van de vijverpartij aan de Van Hertumweg aangesloten worden. Het hemelwater afkomstig van het parkeerterrein dient via een zogenaamde filterput op de vijverpartij te lozen. Ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen wordt overigens uitgegaan van hergebruik van hemelwater. Gelet op het moeizame beheer, is die niet automatisch het geval voor de appartementen
2. Er zal geen extra waterberging worden gecreëerd
3. Met deze opmerking zal bij de uitvoering rekening worden gehouden

N.V. DELTA NUTSBEDRIJVEN

Brief van 25 oktober 2005

Reactie:

In het plangebied liggen diverse kabels en leidingen. Bij werkzaamheden dient men hier alert op te zijn.

Met betrekking tot de nieuwe plannen en ontwikkelingen wordt verzocht vroegtijdig het detailontwerp toe te zenden.

Beantwoording:

Er wordt kennisgenomen van de opmerking en voorafgaand aan de planrealisatie zal

contact worden opgenomen met N.V. Delta Nutsbedrijven.

23 januari 2006

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Akoestisch onderzoek

BIJLAGE 2

Verkennd bodemonderzoek

BIJLAGE 3

Aanvullende Archeologische Inventarisatie

BIJLAGE 4

Wateradvies

BIJLAGE 5

Luchtkwaliteitsberekening

BIJLAGE 6

Reacties in het kader van artikel 10-overleg.