

TOELICHTING

Behorende bij het bestemmingsplan “Zuid-Oost” te ‘s-Heer Arendskerke in de gemeente Goes

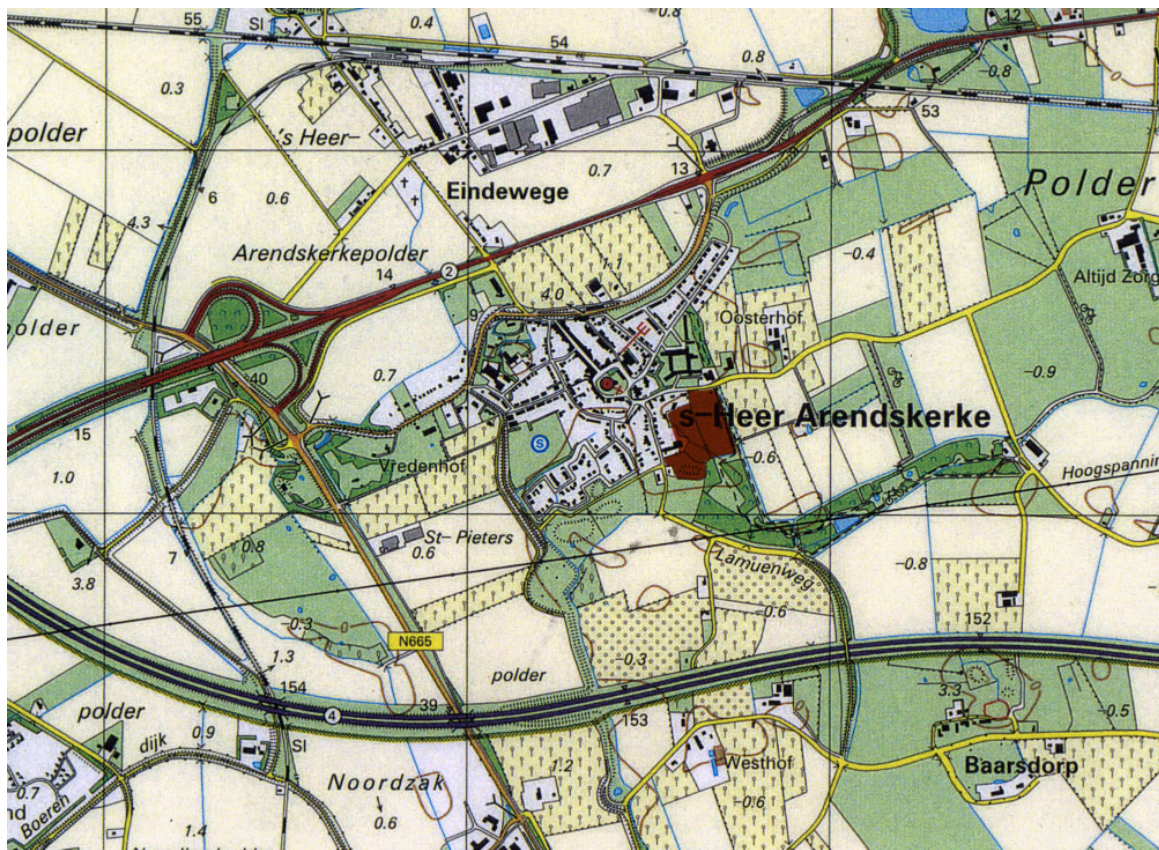
INHOUD

1	INLEIDING	5
2.	BELEIDSKADERS	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.2	Provinciaal en bovengemeentelijk beleid	8
2.3	Gemeentelijk beleid	11
2.4	Toetsing beleidskader	12
2.5	Conclusies	13
3.	INVENTARISATIE EN STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE	14
3.1	De polders	14
3.2	Het dorp	14
3.3	Directe omgeving en plangebied	15
4.	STEDENBOUWKUNDIGE VISIE	16
4.1	Uitgangspunt	16
4.2	Eisen en randvoorwaarden	16
4.3	Context	16
4.4	Stedenbouwkundig plan	19
4.5	Deelgebieden	19
4.6	Beeldkwaliteitseisen	22
5.	MILIEU EN DUURZAAMHEID	24
5.1	Geluidhinder	24
5.2	Spuitzones	24
5.3	Bufferzones	25
5.4	Bodemgesteldheid	27
5.5	Archeologie	27
5.6	Duurzaam bouwen en veilig wonen	30
5.7	Flora en Fauna	30
5.8	Waterparagraaf	33
5.9	Externe veiligheid	33
5.10	Luchtkwaliteit	33
6.	PLANBESCHRIJVING	36
6.1	Planvorm	36
6.2	Toelichting op de bestemmingen	36
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
8.	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	42
8.1	Maatschappelijke toetsing	42

8.2. Overleg	44
8.3. Ambtshalve wijzigingen	50

BIJLAGEN:

1. Rapportage bodemonderzoek
2. Archeologisch onderzoek
3. Natuuronderzoek
4. Waterparagraaf
5. Onderzoek luchtkwaliteit
6. Inspraakreacties
7. Reacties in het kader van het artikel 10-overleg



Figuur 1 Ligging plangebied



Figuur 2 Straatnamenkaart

1 INLEIDING

De gemeente Goes heeft de taak te voorzien in de woningbehoefte voor de inwoners van de gemeente. Door de (gedeeltelijke) ligging van de gemeente in de in het Streekplan

aangewezen stedelijke ontwikkelingszone Goes, is aan deze stad en enkele omliggende dorpen een centrale rol voor onder meer de regionale bevolkingsgroei toegekend. De gemeente is in dit kader voornemens de kern 's-Heer Arendskerke uit te breiden met woningbouw. Al vanaf het begin van de jaren '90 zoekt de gemeente hiervoor naar een geschikte uitbreidingslocatie. Op grond van een locatieonderzoek (Haskoning, juli 1996) heeft de gemeente gekozen om een verdere dorpsuitbreiding in zuidoostelijke richting te laten plaatsvinden. Met deze locatie wordt vorm gegeven aan een landschappelijk ingepaste afronding van het dorp aan de oostzijde. Gezien het feit dat er al sinds lange tijd geen woningen zijn gebouwd in 's-Heer Arendskerke, zal het plangebied (ruim 3 hectare groot) ruimte bieden aan circa 35 te realiseren woningen.

Het plangebied wordt aan de noordzijde en westzijde begrensd door de aanwezige bebouwing gelegen aan respectievelijk de Wissekerkseweg en de Landweg. De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door het Poelbos, waaraan een vliedberg grenst. De oostelijke grens wordt bepaald door een watergang. De ligging van het plangebied aan de rand van de kern te samen met de voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de directe nabijheid van het gebied stellen hoge eisen aan de inrichting ervan. In deze toelichting zal hier nader op ingegaan worden.

De betreffende gronden zijn bij de actualisering van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" (vastgesteld d.d. 20 december 2001) bij de bebouwde kom van 's-Heer Arendskerke gerekend. Dit vooruitlopend op onderhavige ontwikkeling. Derhalve vigeert momenteel voor het plangebied het bestemmingsplan "Buitengebied" (vastgesteld 1980), waarin de betreffende gronden zijn bestemd als "Agrarische doeleinden, klasse B". Realisering van woningbouw binnen dit vigerende plan is niet mogelijk.

De doelstelling van voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een juridisch-planologisch kader om de beoogde nieuwbouw van ca. 35 woningen mogelijk te maken.

Onderhavig bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid dat op de ontwikkeling van toepassing is. Hoofdstukken 3 en 4 stellen, respectievelijk de inventarisatie en stedenbouwkundige analyse en de stedenbouwkundige visie aan de orde. De milieu- en duurzaamheidsaspecten worden vervolgens 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 het overleg van de beoogde ontwikkeling behandeld.

2. BELEIDSKADERS

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

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 lagen, 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 en bovengemeentelijk beleid

Streekplan Zeeland

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. Binnen de gemeente Goes is de kern Goes aangewezen als stedelijk centrum waar met name voorzieningen met een bovenregionaal karakter een plaats (dienen te) krijgen. 's-Heer Arendskerke is in het Streekplan aangegeven als kern in een stedelijke ontwikkelingszone. In de verdere ontwikkeling van Zeeland wordt aan de ontwikkelingszones 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 een accent gelegd bij deze zones. De ontwikkelingszones en dragende kernen krijgen daarboven de taak om de positieve migratie van de betreffende regio aan te trekken en op te vangen. Van de betreffende gemeenten wordt een zodanige kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwinspanning verwacht dat zij aan deze taakstelling kunnen voldoen. Het is aan de gemeenten hieraan invulling te geven in regio- en structuurvisies. Voor Goes heeft dit in 2003 geleid tot een partiële streekplanuitwerking waarin de afspraken uit de opgestelde regiovisie door de provincie zijn vastgelegd.

Wonen

Bij de verdeling van nieuwbouw is het beleid erop gericht dat iedere gemeente voldoende woningen kan bouwen voor de eigen lokale woningbehoefte. De ontwikkelingszones en dragende kernen krijgen bovendien de taakstelling om positieve migratie van de betreffende regio aan te trekken en op te vangen.

Op basis van een structuurvisie kunnen gemeenten bepaalde kernen een accent geven door te schuiven met de per kern toegewezen ontwikkelingsmogelijkheden. De prioriteitsvolgorde voor nieuwe plannen is: 1. vernieuwing/hergebruik, 2. inbreiding, 3. uitbreiding.

Verkeer en Vervoer

Met name in gebieden waar wonen, werken en voorzieningen dichtbij elkaar zijn geconcentreerd (ontwikkelingszones) en in de recreatiegebieden, zijn kansen aanwezig om de fiets als alternatieve vervoerswijze aantrekkelijker te maken.

Partiële streekplanuitwerking stedelijke ontwikkelingszone Goes (juni 2003)

De gemeenten Borsele, Goes en Kapelle hebben samen met de provincie, een regiovisie opgesteld voor de gronden deel uitmakende 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 voorliggend bestemmingsplan wordt ingegaan op de sectoren wonen en natuur en landschap.

Wonen

Bundeling

Binnen de stedelijke ontwikkelingszone Goes wordt de woningbehoefte geconcentreerd in de kernen Goes, Heinkenszand, 's-Gravenpolder en Kapelle-Biezeling. Daarnaast bieden de kernen 's-Heer Abtskerke, 's-Heer Arendskerke, 's-Heer Hendrikskinderen, Kloetinge en Wilhelminadorp beperkte mogelijkheden voor uitbreiding ter afronding van de reeds ingezette ruimtelijke ontwikkeling.

Kwaliteit

Tegenwoordig wordt de woningmarkt meer en meer beïnvloed door een toegenomen vraag aan kwaliteit. De lokaal aanwezige kenmerken dienen aangegrepen te worden

om een afwisseling tussen de woonmilieus te realiseren en de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkelingszone als geheel te versterken.

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 de landelijke woonkern 's-Heer Arendskerke zijn de volgende ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld:

- behouden van het oorspronkelijke landelijke karakter en structuur van de kern;
- kleinschalige inbreiding mogelijk, mits de karakteristieke open gaten in de dorpsstructuur behouden blijven;
- beperkte uitbreiding alléén ter afronding van de reeds ingezette ruimtelijke ontwikkeling.

Wonen en stedelijke vernieuwing; Woningbouwprogramma 2000-2010

In de nota "Wonen en stedelijke vernieuwing" is het woningbouwprogramma 2000-2010 opgenomen. Hierin is de opgave voor nieuwbouw gekwantificeerd en wordt het kader geschetst waarbinnen die opgave kan worden gerealiseerd. Het woningbouwprogramma sluit aan op de beleidslijnen uit het Streekplan Zeeland. In het provinciaal woningbouwprogramma wordt de uitbreidingsbehoefte tot 2010 voor de ontwikkelingszone Goes geraamd op gemiddeld 222 woningen per jaar.

Woonvisie (12 november 2004)

In deze Woonvisie is de algemene en regionale woonopgave voor Zeeland weergegeven, alsmede de rol die de provincie kan vervullen bij het realiseren van de verschillende opgaven. Deze nota vormt een bouwsteen voor het op te stellen Omgevingsplan Zeeland, dat het huidige Streekplan in 2006 zal vervangen.

In de visie wordt het huidige stelsel van woningbouwcontingentering vervangen door een nieuwe werkwijze. Hiervoor worden drie uitgangspunten uit het Streekplan gewijzigd en/of geconcretiseerd:

1. een vaste verhouding tussen stedelijke ontwikkelingszones, dragende kernen en overige kernen voor de toewijzing van woningbouw. De wenselijke verhouding is respectievelijk 50 – 20 – 30, welke is gebaseerd op het provinciaal woningbouwprogramma 1997-2006. Voor de regio Midden-Zeeland wordt de verhouding 80% - 20% voor respectievelijk de stedelijke ontwikkelingszones en de overige kernen gehanteerd. De provincie zal toetsen of op regionale schaal wordt voldaan aan deze bundelingsdoelstelling;
2. het woningbouwprogramma wordt gevoed door gemeenten. Dit betekent dat het bouwvolume bepaald wordt door de stedelijke ontwikkelingszones en dragende kernen;

3. het realiseren van minimaal 1100 woningen per jaar.

Op basis van de doelstelling van zuinig ruimtegebruik dient 50% van de woningbouwproductie (inclusief vervangende nieuwbouw) binnen bestaand bebouwd gebied gerealiseerd te worden. Dit zal getoetst worden op gemeentelijke schaal. De ruimte voor uitbreiding van de overige kernen kan derhalve gerelateerd worden aan de inbreiding.

Van de doelstelling voor zuinig ruimtegebruik kan worden afgeweken indien:

- de doelstelling op regionale schaal wel gehaald wordt, en
- een gemeente meer dan 40 % van haar woningbouwproductie binnen bestaand gebied weet te realiseren.

Indien een gemeente minder dan 40% inbreiding realiseert, zal zij gevraagd worden om dit, met behulp van de door VROM opgestelde Handreiking Ruimtelijke winst, te onderbouwen. Teneinde het onderscheid tussen inbreiding en uitbreiding helder en eenduidig te maken, zullen de grenzen van het bebouwd gebied gezamenlijk met gemeenten worden vastgelegd. De door het Ministerie van VROM opgestelde Begrenzing Bebouwd Gebied 2000 vormt daarbij het vertrekpunt voor het overleg met gemeenten.

Natuurgebiedsplan Zeeland 2001

In het Natuurgebiedsplan zijn verschillende gebieden van natuur- of landschappelijk waarde aangegeven. In het Natuurgebiedsplan maakt de zuidgrens van het plangebied (de vliedberg en het bosgebied) deel uit van de aangewezen beheersgebieden en de bestaande natuur in eigendom van een natuurbeschermingsorganisatie.

Provinciale discussienota Beeldkwaliteit

Het provinciale beleid ten aanzien van beeldkwaliteit is verwoord in de discussienota Beeldkwaliteit. Stads- en dorpsranden vormen om twee redenen een belangrijk aandachtspunt bij het provinciale beeldkwaliteitsbeleid. Opgemerkt wordt dat de grenzen tussen bebouwde kom en buitengebied doorgaans te scherp zijn. Er valt dan ook grote ruimtelijke en landschappelijke winst te behalen als bij nieuwbouwwijken aan de rand van een kern openbare ruimte wordt ingericht tussen bebouwde kom en buitengebied.

2.3 Gemeentelijk beleid

Woningbouwplanning 2002-2012

De woningbouwplanning, vastgesteld op 18 september 2003, 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. Kwantitatief dient de woningvoorraad evenwichtig te zijn. Kwalitatief moet ervoor gezorgd worden dat zoveel mogelijk tegemoet gekomen wordt aan de vraag van de woonconsument. In de woningbouwplanning is hiermee zo veel mogelijk rekening gehouden. Voor de uitbreiding van 's-Heer Arendskerke is voorzien in 21 woningen over een periode van 10 jaar.

2.4 Toetsing beleidskader

Locatiekeuze

De locatiekeuze is in beginsel gebaseerd op het in juli 1996 verrichte locatieonderzoek (Haskoning). Daarnaast is de locatie ook getoetst aan het huidige ruimtelijke beleid en de ruimtelijke context van het plangebied.

Het onderzoek uit 1996 was gericht op twee potentiële woningbouwlocaties, namelijk de locatie "Sportvelden" en de locatie "Wissenkerkseweg/Landweg". In het onderzoek zijn deze locaties met elkaar vergeleken op de aspecten bodem, civiele techniek, milieu, verkeer en woningbouwprogramma. Hieruit blijkt de locatie "Wissenkerkseweg/Landweg" het meest geschikt te zijn voor woningbouw. Het provinciaal beleid gaat evenwel uit van de prioriteitsvolgorde 1. vernieuwing/hergebruik, 2. inbreiding, 3. uitbreiding.

In het kader van deze prioriteitsvolgorde is door de gemeente gekeken naar eventuele hergebruik- en inbreidingslocaties in 's-Heer Arendskerke. Hieruit blijkt dat in het dorp een inbreidingslocatie voorhanden is, namelijk de Deestraat/Raadhuisstraat. Op deze locatie worden 12 woningen voorzien, waarvan er in 2005 2 worden gerealiseerd. Er bestaat nog geen zicht op de realisatie van de overige 10 woningen. De gronden waarop deze woningen zijn gepland zijn in eigendom van verschillende eigenaren. Realisatie is derhalve afhankelijk van particulier initiatief.

Tevens is in het kader van mogelijke inbreidingslocaties gekeken of de sportvelden verplaatst kunnen worden naar een locatie ten zuiden van de nieuwe Rijksweg. De vrijkomende locatie zal dan als inbreidingslocatie kunnen worden aangewend. Verplaatsing van de voorzieningen zou echter afbreuk doen aan de typische dorpsrand van een agrarische nederzetting zoals die aan de noordzijde van 's-Heer Arendskerke is ontstaan.

Derhalve is gekozen voor ontwikkeling van de locatie zuidoost. Ontwikkeling van deze locatie brengt een evenwichtiger dorpsstructuur met zich mee met de kerk als middelpunt. Hierdoor ontstaat een natuurlijke afronding van het dorp. Ook is bij deze locatie sprake van een natuurlijke begrenzing met het landelijke gebied. Aan de oostzijde van de locatie ligt een fietspad met struikgewas, grasland en een poel. Aan de zuidzijde ligt een bosgebied. De bestaande begrenzing biedt derhalve een interessant aanknopingspunt om te komen tot een landschappelijke inpassing en het creëren van een zachte dorpsrand. De lokaal aanwezige kenmerken kunnen aangegrepen worden om een karakteristiek woonmilieu te realiseren en de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkelingszone als geheel te versterken.

Woningbouwprogramma

In de woningbouwplanning van 2002-2012 is voor 's-Heer Arendskerke voorzien in een contingent van 21 woningen over een periode van 10 jaar. Het plan aan de Landweg voorziet in circa 35 woningen. Momenteel is er een nieuwe woningbouwplanning in ontwikkeling. De woningbouwplanning 2002-2012 is gebaseerd op het ontwikkelingsprogramma stedelijke vernieuwing "Wonen en stedelijke vernieuwing in de gemeente Goes", 2000-2004 en een natuurlijke groei. In het kader van de verstedelijkingsafspraken tussen Rijk en Provincie zijn nieuwe ontwikkelingen te

verwachten en is behoefte aan een nieuwe planning. De gemeente Goes zal niet langer bouwen voor de eigen natuurlijke groei, maar zal tevens zorg dragen voor de opvang van de regio. Dit zal worden meegenomen in de nieuwe planning. Onderhavige ontwikkeling zal in deze planning worden opgenomen. Met het woningbouwprogramma van de ca. 35 woningen wordt voldaan aan het realiseren van voldoende woningen voor de lokale woningbehoefte tengevolge van de natuurlijke bevolkingsaanwas en de regionale opvang. Er wordt daarbij zowel kwantitatief als kwalitatief bijgedragen aan de woningvoorraad.

Beeldkwaliteit en Woonmilieu

Met de ontwikkeling wordt aangesloten bij de Streekplanuitwerking Stedelijke Ontwikkelingszone Goes. Het oorspronkelijke landelijke karakter van het dorp blijft behouden en er ontstaat mede een aanvulling op de ruimtelijke structuur. Met de ontwikkeling wordt een evenwichtige afronding van het dorp gerealiseerd. De ontwikkeling biedt voldoende mogelijkheden om ruimtelijke en landschappelijke winst te behalen met de invulling van de bufferzone tussen de nieuwbouw en het buitengebied.

2.5 Conclusies

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de woningbouwontwikkeling in 's-Heer Arendskerke zuidoost:

- past binnen de geldende beleidskaders van rijk, provincie en gemeente;
- past binnen het toekomstige gemeentelijke woningbouwprogramma;
- vraagt om een landschappelijke inpassing;
- zorgt voor een evenwichtige afronding van het dorp;
- mogelijkheden biedt tot het realiseren van een zachte dorpsrand.

3. INVENTARISATIE EN STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

Alvorens in te gaan op de stedenbouwkundige visie, wordt in dit hoofdstuk kort het ruimtelijk en functioneel kader geschetst waarbinnen de ontwikkeling zal plaatsvinden. Achtereenvolgens komen de verschillende schaalniveaus aan bod.

3.1 De polders

Het dorp 's-Heer Arendskerke is gesitueerd in het zogenaamde oudland. De bedijking van dit gebied heeft vòòr 1200 plaatsgevonden. Bodemeigenschappen van oudland zijn zware kalkarme klei op veen. De veenlaag begint op ongeveer 1 à 2 meter onder het maaiveld. De gemiddelde maaiveldhoogte varieert van NAP tot 1 meter onder NAP.

Door moernering in het verleden is het veen plaatselijk uit de ondergrond verdwenen en is het maaiveld reliëfrijk geworden. Van oudsher zijn deze gronden in gebruik als weiland. De onregelmatige verkaveling, kronkelende wegen en waterlopen en de weilandjes zijn ten zuidoosten van 's Heer Arendskerke in nog vrijwel ongeschonden staat aanwezig. Hoewel er in de 70-er jaren een herverkaveling heeft plaatsgevonden, is dit stukje 'oudland' gebleven.

Omdat de hoog en droog gelegen gronden (kreekrug) veel aantrekkelijker waren om te bewonen dan de lage, natte gronden, heeft het dorp hier zijn oorsprong. De dorpsuitbreidingen hebben eveneens op de van nature hoog gelegen delen plaatsgevonden. De lage gronden bleven onbebouwd en waren (en zijn ten zuidoosten van de kern nog steeds) als weiland in gebruik. De hier gelegen drinkputten voor het vee behoren tot de belangrijkste hydrobiologische objecten in het gebied. Door het voorkomen van boomgaarden, bospercelen erf- en wegbeplanting heeft het gebied rond de kern van 's-Heer Arendskerke een vrij besloten karakter, dat aan het oorspronkelijke poelgebied doet denken. Het plangebied bevindt zich in de aangegeven randzone van de kern.

3.2 Het dorp

's-Heer Arendskerke is zoals vele Zeeuwse dorpen op een kreekrug ontstaan. De woonkern kan worden getypeerd als een voorstraatdorp met ring. Karakteristiek aan het dorp is de brede, rechte Vermetstraat die de voormalige zeedijk (tot 1874 was er een haven) verbindt met de, rond de kerk lopende, Torenring. De Korte en Lange Achterweg lopen parallel aan de Vermetstraat en vormen een typisch onderdeel van de voorstraatstructuur. De uitbreiding van het dorp heeft het eerste in oost- en westelijke richting van de Vermetstraat plaatsgevonden en later ook in zuidelijke richting van de Ring. De meeste functies en voorzieningen zijn geconcentreerd aan de Vermetstraat en de Torenring. Tevens is tussen de noordwestelijke uitbreiding en de recentste zuidwestelijke uitbreiding een sportveldencomplex gelegen. Dit complex ligt als een groene long temidden van de dorpsbebouwing.

3.3 Directe omgeving en plangebied

Kenmerkend voor de directe omgeving van het plangebied is de natuurlijke oostelijke en zuidelijke begrenzing van het gebied door struiken en bos. Hier grenst het plangebied aan het landelijke gebied. Ten westen van het plangebied is de woonstraat Landweg gelegen met voornamelijk vrijstaande woningen in onregelmatige verkaveling. Ten noorden van het plangebied is een verzorgingshuis gelegen, bestaand uit drie bouwlagen. Aan de Wissenkerkseweg is een rioolpersgemaal gelegen.

Het plangebied zelf is ca. 3 hectare groot. De locatie was tot 2003 in gebruik als weiland maar in 2004 is dit grasland voor een groot deel omgezet in maïsakker. De noordwestzijde van het plangebied is nog steeds in gebruik als weide. Aan de oostzijde ligt, grenzend aan het buitengebied een poel in de akker. Tevens liggen in het plangebied twee perceelssloten. In het hiernavolgende hoofdstuk zal nader worden ingegaan op het plangebied als context van het stedenbouwkundig plan.

4. STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

4.1 Uitgangspunt

Uitgangspunt bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor het plangebied is dat de kwaliteiten van het gebied zoveel mogelijk worden benut. Met de ontwikkeling van de beoogde woningbouwlocatie wordt de structuur van het dorp in zuidoostelijke richting, concentrisch rondom de oude dorpskern hersteld. Aan de woningbouwontwikkeling worden een aantal kwaliteitseisen gesteld waardoor de kenmerken van de bestaande kern in de nieuwe woonbuurt terug te vinden zullen zijn.

4.2 Eisen en randvoorwaarden

Uit de bevindingen zoals beschreven in voorgaande hoofdstukken ontstaat een programma van eisen voor het op te stellen stedenbouwkundig plan:

- de bestaande landschappelijke structuur dient als basis te gelden voor het stedenbouwkundig plan; er dient een relatie te worden gelegd tussen het plangebied en het omliggende landschap;
- vanuit de wens tot het kunnen bergen van hemelwater in het plangebied dient zoveel mogelijk open water te worden gerealiseerd. Dit betekent dat de bestaande drinkput en de kavelsloten zoveel mogelijk behouden dienen te blijven;
- de agrarische functie van de rundveehouderij aan de Landweg 18 is beëindigd en zal een woonfunctie krijgen;
- rekening dient te worden gehouden met een spuitzone van 50 meter uit de ten oosten van de bouwlocatie gelegen boomgaard;
- uitgegaan dient te worden van een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning. Hierin is het parkeren op eigen terrein verdisconteerd;
- rekening dient te worden gehouden met de bevindingen van het archeologisch onderzoek.

4.3 Context

De locatie bevindt zich in de oksel van de Landweg en de Wissekerkseweg. Langs deze beide wegen bevindt zich lintbebouwing met een gevarieerd beeld. De rooilijn, de richting en de grootte van de lintbebouwing wisselt sterk. De lintbebouwing grenst met de achtererven aan het plangebied. De grens van de bebouwde kom van 's Heer Arendskerke ligt momenteel zowel langs de Landweg als de Wissekerkseweg ter hoogte van het plangebied.

Het buitengebied van 's Heer Arendskerke kent een gevarieerd beeld van diverse landschapstypen. Naast de open weilanden en akkerlanden liggen er boomgaarden, dijken en het Poelbos. Doordat 's Heer Arendskerke zich op de rand van een uitloper van een kreekrug bevindt zijn aan de zuidzijde van het dorp een aantal vliedbergen te vinden. De vliedbergen boden de bewoners bescherming tegen overstromingen. De vliedbergen zijn door het hoogteverschil nog duidelijk in het landschap herken-

baar. Aan de zuidzijde van de locatie liggen zeer dicht naast elkaar twee vliedbergen waartussen vroeger waarschijnlijk een brug



figuur 3 Stedenbouwkundig plan

heeft gelegen en waaromheen zich een gracht bevond. Deze voormalige gracht is momenteel nog herkenbaar in de sloot die de vliedbergen gedeeltelijk omzoomd.

Het dorp wordt aan de zuidoostzijde door verschillende (langzaam)verkeersroutes met het afwisselende buitengebied verbonden. Mede hierdoor bestaat er een sterke relatie tussen de kern en het buitengebied.

4.4 Stedenbouwkundig plan

De opzet van het stedenbouwkundig plan bestaat uit twee delen. Aan de achterkant van de woningen van de Landweg en de Wissekerkseweg wordt het gevarieerde beeld hiervan herhaald in een rand met bebouwing. Het tweede deel bestaat uit een meer centraal in het plangebied gelegen lichte verhoging van het terrein met daarop woningen. Deze heuvel refereert in zijn vormgeving naar de in de directe nabijheid gelegen vliedbergen. Door de situering van de heuvel en de oriëntatie van de woningen bestaat er een grote verwevenheid met het omliggende landschap. De heuvel wordt in zijn geheel omringd door een straat, welke aan de noord-oostzijde aansluit op de Wissekerkseweg.

Direct naast deze straat wordt -aan de zuid- en oostzijde- in de inrichting van het terrein de aansluiting gezocht met het aangrenzende parkachtige landschap. De bestaande poel in deze groenzone wordt gehandhaafd en daarnaast wordt er in deze groenzone voldoende waterberging gerealiseerd. De aanwezige vliedbergen worden door de stedenbouwkundige opzet als het ware opgenomen in het reeds aanwezige (openbare) parklandschap. Aan de zuidzijde wordt een langzaamverkeersverbinding gerealiseerd die het nieuwe plangebied verbindt met de bestaande kern. Deze langzaamverkeersverbinding is tevens noodzakelijk als noodontsluiting voor het plangebied. Bij de dimensionering van deze verbinding zal rekening gehouden worden met de landschappelijke waarden van het parkachtige landschap. Er zal sprake zijn van een low profile pad dat op een natuurlijke wijze zal worden uitgevoerd en als zodanig zal worden opgenomen in het parkachtige landschap.

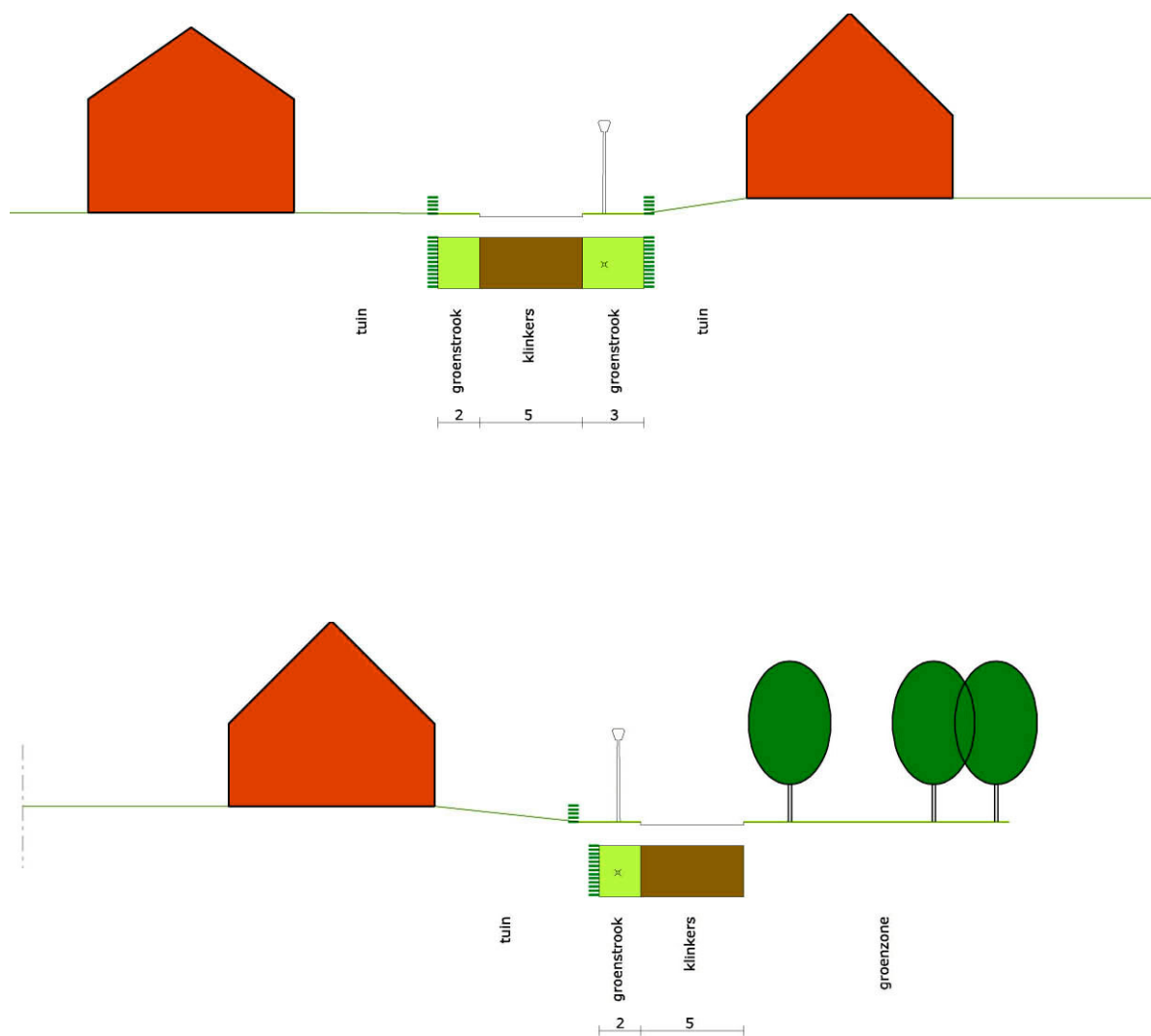
De opzet van het plan heeft tot gevolg dat het groen een aaneengesloten gebied vormt dat openbaar toegankelijk is via paden. Er wordt een extra relatie gelegd met het aangrenzende Poelbos en tussen het omliggende landelijk gebied en het dorp. Binnen het plangebied ontstaat bovendien een evenwichtige verhouding tussen landschappelijk groen en bebouwing.

De stedenbouwkundige opzet garandeert een ruimtelijke en functionele eenheid waarbij de overgang tussen het dorp en het (openbare) parklandschap een hoge ruimtelijke kwaliteit zal kennen, doordat er in het plan enkel voorkanten van woningen grenzen aan het openbaar gebied.

4.5 Deelgebieden

De woningen op de heuvel liggen ongeveer een halve meter verhoogd ten opzichte van de straat en worden hiermee gescheiden door een groenstrook en een haag. Er zijn 16 twee-onder-één-kap woningen en 5 vrijstaande woningen gepland. De

woningen bestaan uit anderhalve bouwlaag met kap. Door de vorm van de heuvel zijn de woningen alleen met de voorkant naar de straat georiënteerd en kent de heuvel een hoogwaardige uitstraling.



Figuur 4 Dwarsdoorsneden

De rooilijn, kapvorm en kaprichting van de woningen wisselt, waardoor een speels en gevarieerd beeld vanuit de omgeving ontstaat. De voortuinen zorgen met de groenstrook dat de buurt een groen gezicht krijgt. De garages liggen minimaal 8 meter achter de voorste perceelsgrens. Dit om voldoende parkeergelegenheid te bieden. De woningen hebben met uitzondering van de 'hoekwoningen' diepe achtertuinen. De hoekwoningen hebben een grote patio.

De woningen in de rand van het plan bestaan uit 8 twee-onder-één-kap woningen en 6 vrijstaande woningen. De woningen bestaan uit anderhalve bouwlaag met kap en liggen door een smalle groenstrook gescheiden van de straat. De woningen staan op bredere kavels en staan niet in een vaste rooilijn. Hierdoor ontstaat er een mooi contrast met het beeld van de heuvel waar de wand veel geslotener is. De garages van de woningen liggen minimaal 10 meter achter de voorste perceelsgrens om voldoende parkeergelegenheid op eigen erf te garanderen.

Aan de Wissekerkseweg zorgen twee woningen voor een afronding van het lint en een goede entree van het plangebied.

4.6 Beeldkwaliteitseisen

De gemeente Goes streeft naar een hoogwaardige beeldkwaliteit van de bebouwde en onbebouwde omgeving. Daartoe worden in deze paragraaf eisen gesteld ten aanzien van de beeldkwaliteit. Hierdoor is voor alle partijen vooraf duidelijk welke randvoorwaarden de gemeente stelt aan de bouwplannen. Deze beeldkwaliteitseisen zullen bij bouwaanvragen als toetsingskader worden gehanteerd. Voor de ontwikkeling van 's Heer Arendskerke Zuidoost zijn hieronder de eisen geformuleerd ten behoeve van de gewenste beeldkwaliteit:

Massa en hoofdvorm van de woningen

- de hoofdmassa van de woningen bestaat uit maximaal anderhalve bouwlaag met zadeldak of samengestelde kap;
- de daken van de woningen hebben een hellingspercentage van 45 tot 60°;
- dakkapellen en aanbouwen van de vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen maken bij voorkeur integraal onderdeel uit van de hoofdvorm van de woning.

Overige gebouwen

- overige gebouwen ten behoeve van een garage van de vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen bevinden zich ten minste 8 meter achter de voorste erfsgrens;
- aangebouwde overige gebouwen (niet zijnde garages) ten behoeve van de vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen bevinden zich ten minste 1 meter achter de voorgevel;

Kleur/materialisering/detaillering

- indien een overstek wordt toegepast, bedraagt deze ten minste 300 mm;
- de materialisering van de woningen op de heuvel bestaat uit roodkleurige baksteen;

- de materialisatie van de woningen in de rand bestaat uit een gedifferentieerd materiaalgebruik in alle kleurstellingen met uitzondering van wit;
- de kozijnen van de woningen bestaan uit hout of kunststof met een Hollands profiel;
- de gevelopeningen van de woningen kennen een sterke verticale geleding;
- de dakbedekking van de woningen bestaat uit kleinschalige keramische of vergelijkbare pannen;
- gebruik van geglazuurde of geëngobeerde dakpannen is niet toegestaan.

Stijlkenmerken

- ambachtelijke maar eigentijdse architectuur.

5. MILIEU EN DUURZAAMHEID

5.1 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd.

Uitgezonderd op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De 30 km zone van 's-Heer Arendskerke/Eindewege van het Infraplan Goes 1999 t/m 2002 is inmiddels gerealiseerd. De wegen in en om het plangebied vallen binnen deze 30 km zone. Ook de geluidszones van wegen buiten de 30 km zone vallen niet met het plangebied samen.

Alleen als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone. Omdat dit niet het geval is, kan een dergelijk onderzoek achterwege blijven.

Persgemaal

Aan de Wissekerkseweg is een rioolpersgemaal gelegen. Uit geluidsmetingen (d.d. 13/12/'99)

in en rondom het persgemaal is gebleken dat het geluidsemissieniveau bij de dichtstbijzijnde nieuwe woningen, die volgens het stedenbouwkundig plan ongeveer op een afstand van 27 meter van het gemaal zijn gelegen, op minder dan 25 dB(A) zal komen te liggen. Daarmee worden noch in de bestaande situatie, noch in toekomstige situatie, de normen uit de voorschriften van het Besluit voorzieningen en installaties milieubeheer overschreden.

Volgens de VNG-publicatie nr. 9 Bedrijven en milieuzonering zou een afstand van minstens 30 meter in acht moeten worden genomen van een rioolgemaal tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing.

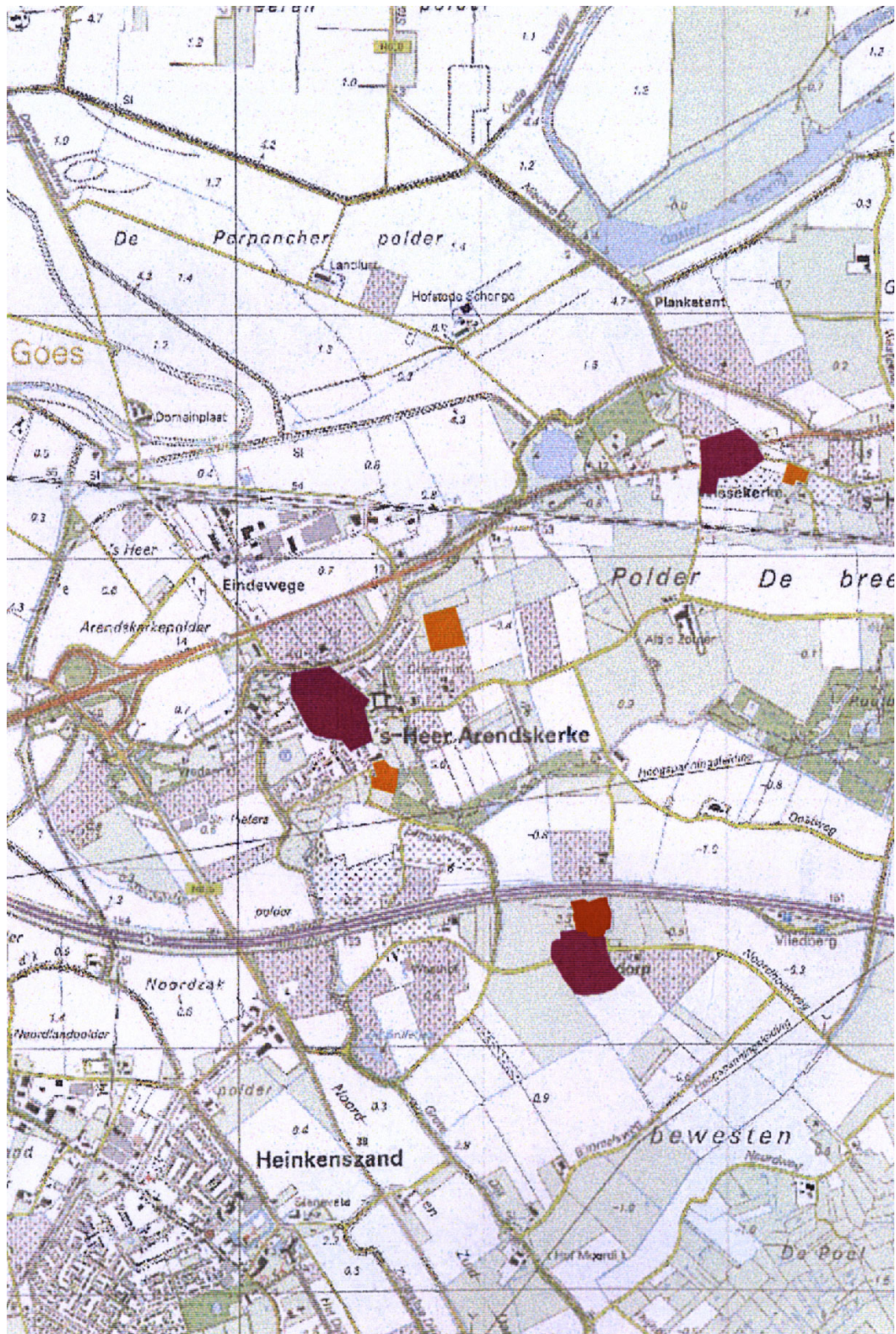
De VNG-publicatie maakt echter geen onderscheid in de omvang van rioolgemaal. Het rioolgemaal aan de Wissekerkseweg betreft een rioolgemaal van beperkte omvang. Het Wet milieubeheer-dossier van het rioolgemaal geeft geen aanleiding te veronderstellen dat sprake zou zijn van geurhinder van enige omvang. Ook heeft de overheid sinds het bestaan van het gemaal (1980) geen enkele klacht ontvangen over geurhinder van het rioolgemaal. Een afstand van 27 meter van de woningen ten opzichte van het rioolgemaal wordt derhalve niet bezwaarlijk geacht.

5.2 Spuitzones

Ten oosten van het plangebied is een boomgaard gelegen. Tussen boomgaarden en woongebieden dient een afstand van minimaal 50 meter aangehouden te worden. Bij onderhavige ontwikkeling is aan deze afstandsnorm voldaan.

5.3 Bufferzones

Het bestemmingsplangebied grenst aan het buitengebied. In verband met het provinciale milieubeleid moet als richtlijn rekening gehouden worden met een aangrenzende bufferzone van 100 meter. Binnen deze zone moet (nieuwvestiging van) agrarische bebouwing uitgeslo



Figuur 5 Fragment Archeologische Monumenten Kaart

ten worden. Daarnaast voorziet het provinciale bufferbeleid nog in een tweede afstandsnorm. Tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en woongebieden dient een afstand van 50 meter in acht genomen te worden. Voor dit laatste wordt verwezen naar de voorgaande paragraaf.

In het bestemmingsplan "Landelijk gebied" van 2001 zijn de gronden ten oosten van het plangebied bestemd tot "Agrarische doeleinden, klasse L". Binnen de bestemming "Agrarische doeleinden, klasse L" is voor de bufferzone een juridische regeling getroffen. In diverse wijzigingsbevoegdheden binnen deze bestemming zijn bepalingen opgenomen over het aanhouden van een zone van 100 meter rond bebouwde kommen.

Binnen een zone van 100 meter van de woningbouwlocatie is aan de Wissenkerkseweg 6 een grondgebonden agrarisch bedrijf gevestigd. Het gebouw is momenteel echter met name in gebruik als speelboerderij.

5.4 Bodemgesteldheid

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

In juli 1997 is door bureau Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium "Zeeuws-Vlaanderen" b.v. een milieukundig bodemonderzoek in het plangebied uitgevoerd (verwezen wordt naar bijlage 1). In de rapportage (augustus 1997) luidt op grond van historisch onderzoek naar de bodemgesteldheid de hypothese: een niet verdachte locatie met een verdacht locatiepunt (voormalige locatie ondergrondse petroleumtank) aan de Wissekerkseweg. Na monsterneming en analyse wordt geconcludeerd dat er in het plangebied geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot woonfunctie van het gebied.

Sinds het verrichte onderzoek is de situatie in het plangebied ongewijzigd en hebben zich geen activiteiten voorgedaan die een aanleiding vormen om bodemverontreiniging te veronderstellen. Derhalve worden de bevindingen van bovengenoemd onderzoek nog steeds als zijnde actueel verondersteld.

5.5 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 beleid vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en het beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor de inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald. In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen van archeologisch onderzoek als zijnde

een vast onderdeel van de planvoorbereiding. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed, en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan.

Door onderzoeksbureau RAAP is in 2000 een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI, RAAP-rapport 550) in het plangebied uitgevoerd. Het archeologisch onderzoek omvatte een bureauonderzoek, waarbij voorafgaande aan het veldwerk zoveel mogelijke archeologische, geo(morfo)logische en historisch geografische gegevens met betrekking tot het plangebied werden verzameld en verwerkt en een veldonderzoek, dat bestond uit een oppervlaktekartering en een karterend booronderzoek. Daarnaast is het microreliëf van het te onderzoeken deel van het plangebied in kaart gebracht. De AAI-1 heeft één vindplaats opgeleverd, namelijk het restant van een motteversterking. Naast het vaststellen van deze al bekende resten van de motte (AMK-monumentnummer 13.784) werd geconstateerd dat er nog een mogelijke voorburcht naast lag. Dit op basis van de verhoging in het landschap. Bovendien werd in het gehele plangebied een dikke antropogene laag met relatief veel middeleeuws materiaal aangetroffen. Als laatste werd aan de noordzijde van het terrein ook nog een mogelijke gracht aangeboord. De gedachte ontstond dat het hier ging om een motte burcht met aansluitend een mogelijk omgrachte nederzetting; een uniek verschijnsel in Zeeland en dus zeer waardevol en behoudenswaardig.

Om de exacte waarde van het terrein nader te bepalen in het kader van de beschermingsagenda 2002 is in opdracht van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) door RAAP-Advies (RAAP-notitie 241) onderzoek verricht naar het verloop van de gracht. Dit gebeurde door middel van een booronderzoek, waarbij getracht werd het tracé van de gracht te volgen. Bij dit onderzoek bleek dat het waarschijnlijk niet om een gracht ging, maar wat er wel aan de hand was bleek alleen maar onduidelijker te worden.

Om meer zekerheid te krijgen over de waarde van het terrein en of het in aanmerking komt voor wettelijke bescherming bleek een waarderend onderzoek nodig. Derhalve is begin 2004 door de ROB een proefsleuven onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport verscheen in december 2004 in conceptvorm als aan RAM (Rapportage Archeologische Monumentenzorg 21). Daarin is vastgesteld dat er geen sprake is geweest van een omgrachte nederzetting die bij de motteversterking hoorde. De achtergrond hiervoor is voornamelijk gelegen in het type booronderzoek, nl. met de boor.

Wel is het volgende vastgesteld:

- De motteversterking of vliedberg is dermate waardevol, dat dit gedeelte van het terrein is voorgedragen voor wettelijke bescherming in het kader van de Monumentenwet. Over de exacte contour is reeds een voorlopig besluit genomen dat zorgt voor zogenaamde voorbescherming. Ontwikkelingen op dit terrein zijn daarmee alleen toegestaan na afgifte van een Monumentenvergunning.
- In het overige deel van het plangebied zijn sporen aangetroffen van moertering uit twee perioden: de 12^e eeuw en de 15^e eeuw. Met name het voorkomen van zulke vroege sporen is bijzonder. Voor rijksbescherming wordt het terrein niet voorgedragen door de ROB.

- In één van de proefsleuven is een verland stroompje aangetroffen, die mogelijk aanwijzingen kan verschaffen omtrent de vermoede bewoning langs de huidige Landweg. Het stroompje is mogelijk in de Volle Middeleeuwen opgevuld. Het verloop van het stroompje is niet duidelijk.

De bevoegde overheid voor het deel van het plangebied dat voor wettelijke bescherming wordt voorgedragen (de motteversterking of vliedberg) is het Rijk, i.c. de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek. Deze heeft de gemeente inmiddels in kennis gesteld van haar voornemen om het terrein aan te wijzen als beschermd archeologisch monument ingevolge de Monumentenwet 1988 en de gemeente in het kader van deze procedure om advies gevraagd omtrent genoemd voornemen. De gemeente is momenteel bezig met het opstellen van een advies. Momenteel geldt reeds een wettelijke voorbescherming. Dat houdt onder andere in dat voor verstorende handelingen een vergunning van de Minister van OCW vereist is.

Voor het overige deel van het plangebied, dat niet voor wettelijke bescherming is voorgedragen, is de gemeente het formele bevoegde gezag. Overleg op 26 januari 2005 tussen de initiatiefnemer, haar adviseur Past2Present-Archeologic en de provinciaal archeoloog (de heer drs. R.M. van Dierendonck) leidde er toe dat overeen is gekomen om een opgraving te doen in de vorm van een uitbreiding van een aantal van de eerder genoemde proefsleuven. Met betrekking tot de uit te voeren opgraving is een Programma van Eisen opgesteld dat door de provinciaal archeoloog is goedgekeurd. Centraal daarbij staan vragen omtrent de moernering en de bewoning langs de verlande geul. Doel van de opgraving is vast te stellen hoe de moernering heeft plaatsgevonden in het plangebied, met name de mogelijke verschillen in moerneringstechniek per fase (12^e en 15^e eeuw) en om vast te stellen of er bewoning heeft plaatsgevonden aan de oevers van het aangetroffen stroompje. Dit laatste met het oog op eventuele toekomstige ontwikkelingen in de nabijheid van het plangebied, waarvoor mogelijk te zijner tijd ook archeologisch onderzoek zal moeten plaatsvinden.

Om de archeologische belangen afdoende te beschermen is het vliedbergterrein (monumentnummer 13.784) voorzien van een bestemming "Archeologisch waardevol terrein". Deze gronden zijn primair bestemd voor het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden. De gronden zijn tevens bestemd voor "Landschappelijke en natuurwetenschappelijke doeleinden", zodat er sprake is van een dubbelbestemming. Teneinde de archeologische waarden op een volwaardige manier te beschermen zijn er uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de bestemming "Archeologisch waardevol terrein" en bouwwerken ten behoeve van de bestemming "Landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden" mits er geen groundbewerkingen dieper dan 30 centimeter plaatsvinden. Tevens is voor ingrepen in de bodem een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Tot slot is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die betrekking heeft op het verkleinen van de gebieden die bestemd zijn tot "Archeologisch waardevol gebied". Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend toegepast

worden indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel dat het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in de bescherming van deze waarden.

5.6 Duurzaam bouwen en veilig wonen

Zeeuws convenant Integrale Woningkwaliteit

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

Politiekeurmerk Veilig Wonen

De gemeente Goes streeft er naar woonwijken en woningen te bouwen volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Dit keurmerk wordt afgegeven voor woningen, complexen en wijken die voldoen aan een voorgeschreven pakket van eisen rond sociale veiligheid, leefbaarheid, inbraak- en brandpreventie.

5.7 Flora en Fauna

Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn heeft het doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn onder meer speciale beschermingszones aangewezen. Ook is het verplicht om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben op het voortbestaan van de vogelsoorten, die door de Vogelrichtlijn beschermd worden.

Habitatrichtlijn/Flora- en Faunawet

In mei 1992 is de Habitatrichtlijn van kracht geworden. Deze richtlijn behelst de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau.

Rijk, provincie en gemeenten hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid de natuur te beschermen. Tot die natuur behoren alle natuurgebieden, maar ook de beschermde planten- en diersoorten binnen en buiten deze gebieden. Het behoud van de soortenrijkdom is een belangrijk onderdeel van het (rijks)natuurbeleid. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid is gebaseerd op nationale en internationale afspraken, onder andere vastgelegd in voornoemde Europese Habitatrichtlijn en de

Vogelrichtlijn. Deze internationale verplichtingen zijn voor een groot deel verankerd in de Nederlandse regelgeving, met name in de Flora- en Faunawet (april 2002) en de Natuurbeschermingswet (in ontwikkeling).

De Flora- en Faunawet bepaalt onder meer dat het verboden is om beschermde planten- en diersoorten zonder noodzaak te verontrusten of zijn voortplantings- of rustplaats te verstoren dan wel te beschadigen (artikel 2). In artikel 3 en artikel 4 is aangegeven welke planten- en diersoorten beschermd zijn.

De Minister van LNV kan ontheffing verlenen van de opgenomen verboden (artikel 75) mits:

- er geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- er geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan;
- er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten. Ook al is er sprake van een groot openbaar belang, een ontheffing of vrijstelling kan niet worden verleend ten aanzien van vogels behorende tot een beschermde inheemse diersoort (artikel 2, Besluit vrijstelling beschermde diersoorten; Stb. 525).

Het rijk geeft aan dat voorafgaande aan de ontwikkeling van een ruimtelijk plan aangetoond dient te worden dat hiermee het voortbestaan van diersoorten niet wordt bedreigd. Het plangebied ligt niet in of nabij een beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn. Het plangebied maakt ook geen onderdeel uit van een in het kader van de Habitatrichtlijn beschermde gebieden. De Habitatrichtlijn heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. Ten behoeve van het onderzoek of en welke diersoorten 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 13 oktober 2004):

Kilometerhok X:046/Y:390:

- 2 soorten vaatplanten, vallend onder de Flora- en Faunawet;
- 6 soorten vaatplanten, voorkomend op de Rode Lijsten;
- 1 soort paddestoel, voorkomend op de Rode Lijsten;
- 16 soorten watervogels, vallend onder de Flora- en Faunawet;
- 5 soorten amfibieën, vallend onder de Flora- en Faunawet;
- 2 soorten amfibieën, vallend onder de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- 1 soort sprinkhaan, voorkomend op de Rode Lijsten.

Het voorliggende plangebied beslaat slechts een klein gedeelte van het kilometerhok. Ten behoeve van de beoordeling van de huidige aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied is in 2004 een quick-scan natuuronderzoek uitgevoerd (verwezen wordt naar bijlage 3). Dit onderzoek gaat eveneens in op de te verwachten effecten van de voorgenomen ingreep op de beschermde soorten. Uit het onderzoek blijkt dat verschillende beschermde dier- en plantensoorten zich in het plangebied bevinden. Voor deze soorten dient ontheffing te worden aangevraagd in het kader van artikel 75 van de Flora- en Faunawet. De te verwachten effecten van de ingreep op de duurzame instandhouding van de soorten zijn evenwel naar verwachting niet negatief te veronderstellen. De werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep kunnen evenwel leiden tot beschadiging of vernietiging van groei- en verblijfsplaatsen van verschillende soorten. Derhalve wordt in het onderzoek een aantal aanbevelingen gegeven waar bij de uitvoering van het project rekening mee moet worden gehouden. Op deze wijze kunnen de nadelige effecten minimaal zijn.

5.8 Waterparagraaf

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 1985 (Bro 1985) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. De paragraaf is door bureau Grontmij opgesteld en is opgenomen als bijlage 4. De waterparagraaf is tevens naar het Waterschap verstuurd.

5.9 Externe veiligheid

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten een bedrijventerrein. Bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij kwetsbare objecten. Het is van belang dat bij de geplande nieuwbouw van woningen rekening wordt gehouden met een bepaalde veiligheidsafstand ten aanzien van risicovolle bedrijven (zoals LPG-stations, opslag gevaarlijke stoffen, koelinstallaties).

Geïnterviewd is of er in de nabijheid van de nieuwbouw bedrijven zijn gevestigd die vallen onder het BEVI. Conclusie is dat er in de nabijheid van de nieuwbouw geen bedrijven zijn gevestigd die vallen onder het BEVI. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de voorgestane woningbouwontwikkeling.

5.10 Luchtkwaliteit

In Europees verband zijn normen opgesteld voor (de mate van) luchtverontreiniging. Op basis van deze Europese regelgeving is een nieuw Besluit Luchtkwaliteit in werking getreden. Het Besluit luchtkwaliteit gaat over normstelling voor de buitenluchtkwaliteit en regelt tevens diverse aspecten die daarmee samenhangen. Het gaat daarbij om het bewaken van en rapporteren over de luchtkwaliteit, maar tevens om de samenhang met ander beleid en om het informeren van de bevolking over de luchtkwaliteit. Bij ruimtelijke plannen en verkeersplannen moet het aspect luchtkwaliteit vanaf het begin van het traject aandacht krijgen. Er dient expliciet aan de grenswaarden te worden getoetst. Bij het toetsen en goedkeuren van ruimtelijke plannen moet de luchtkwaliteit voldoen aan de eisen (grenswaarden). Bij nieuwe gevoelige locaties langs wegen mag er geen sprake zijn van een overschrijding van de grenswaarde voor luchtkwaliteit. Ook bij nieuwe belastende activiteiten (toename van bijvoorbeeld de verkeersintensiteit) mag daar geen sprake van zijn.

De lokale luchtkwaliteit wordt bepaald door concentraties van verschillende stoffen die in de buitenlucht aanwezig zijn. Deze concentraties zijn de som van de macro luchtkwaliteit of achtergrond concentratie en de lokale emissiebijdrage van diverse

bronnen. De belangrijkste lokale emissiebijdragen komen van verkeerswegen (lijnbronnen) en industriële bronnen (punt of oppervlakte bronnen).

Om invulling te geven aan het aspect luchtkwaliteit in ruimtelijke plannen is het begrip "gevoelige bestemming" ingevoerd. Woningen of bouwwerken die voor bewoning worden gebruikt worden als gevoelige bestemming aangemerkt. Berekeningen hoeven alleen te worden uitgevoerd wanneer het gaat om nieuwe gevoelige bestemmingen nabij drukke verkeerswegen of in de nabijheid van industriële bronnen die een wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit.

Door de gemeente is een onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd ter hoogte van het plangebied. Uit de onderzoek blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden en/of plandrempels voor stofstofdioxide en fijn stof niet worden overschreden. De bouw van een drietal woningen op het terrein ten oosten van de Landweg en ten zuiden van de Wissenkerkseweg levert geen bijdrage tot de concentraties van deze stoffen. Het onderzoek is als bijlage 5 achter de toelichting opgenomen.

6. PLANBESCHRIJVING

6.1 Planvorm

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een gedetailleerd bestemmingsplan. Dit betekent dat aan de diverse gronden in dit plan nauw omschreven bebouwings- en gebruiksmogelijkheden zijn toegekend. De keuze voor deze planvorm wordt met name ingegeven door de specifieke ligging van het gebied aan de rand van de kern. Het belang van een goede afstemming van de bebouwing met het omliggende gebied en de hier voorkomende landschappelijke waarden vraagt om een zorgvuldige invulling van het plangebied. Het stedenbouwkundig plan is het resultaat van een uitgebreid voortraject waarin diverse keuzes omtrent de meest gewenste invulling zijn gemaakt. Realisatie conform het stedenbouwkundig plan is derhalve wenselijk. Vandaar dat de planregeling een directe vertaling betreft van het stedenbouwkundig plan. De voorschriften voorzien in geringe mate in de mogelijkheid om hiervan af te wijken.

6.2 Toelichting op de bestemmingen

De planvoorschriften vallen in drie paragrafen uiteen. Paragraaf 1 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 nog-maals als zodanig kunnen dienen.

Gecombineerde bestemmingen (artikel 4)

In het bestemmingsplan zijn gecombineerde (dubbel)bestemmingen opgenomen. Het betreft de bestemmingen “Archeologisch waardevol terrein” en “Archeologisch onderzoeksgebied”. De bestemming “Archeologisch waardevol terrein” is gecombineerd met de bestemming “Landschappelijke en natuurwetenschappelijke doeleinden”. De bestemming “Archeologisch onderzoeksgebied” is gecombineerd met de bestemmingen “Woondoeleinden”, “Verkeersdoeleinden” en “Maatschappelijke doeleinden”. De gezamenlijke bepalingen van beide bestemmingen zijn zowel voor

het bouwen als het gebruik van toepassing. Ten behoeve van de te beschermen waarden is in artikelen 10 en 11 een voorrangsregeling opgenomen.

II. Bestemmingsbepalingen

Woondoeleinden (artikel 5)

Een groot deel van het plangebied is bestemd tot “Woondoeleinden”. Binnen deze bestemming kunnen vrijstaande (Wv), twee-onder-één-kapwoningen (Wt) en geschakelde woningen (Wg) worden gerealiseerd. Op de plankaart is aangegeven waar welk type woningen is toegestaan. Binnen de woningtypen Wv en Wt is een differentiatie aangebracht in Wv¹, Wv², Wt¹ en Wt² met bijbehorende bebouwingsvoorschriften. Binnen de bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, overige gebouwen en andere bouwwerken. Ten aanzien van de hoofdgebouwen zijn onder meer bepalingen opgenomen ten aanzien van de situering, de minimale breedte, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, de dakvoet en de totale hoogte (op de plankaart aangegeven), de dakhelling en de diepte van de woning. De plaats van de voorgevel van de woning is verbaal geregeld in de voorschriften en mag maximaal 5 meter achter de bebouwingsgrens worden gebouwd.

Ten aanzien van de overige gebouwen en andere bouwwerken zijn onder meer bepalingen opgenomen betreffende de dakvoetheogte en totale hoogte, de afstand tot de voorgevelrooilijn, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de hoogte van tuin- en erfafscheidingen. Met betrekking tot de totale bebouwde oppervlakte van het bouwperceel is bepaald dat deze maximaal 50% mag bedragen.

Het plan biedt de mogelijkheid om door middel van vrijstellingsbevoegdheden flexibel in te spelen op toekomstige ontwikkelingen. Een vrijstellingsbepaling is opgenomen om af te wijken van het voorgeschreven bebouwde oppervlakte van het bouwperceel. Met betrekking tot de vrijstellingsbevoegdheid voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis is volstaan met een verwijzing naar de gebruiksbepalingen in artikel 14 lid 1, waar een specifieke regeling is opgenomen. Verder dient aan een aantal nader genoemde voorwaarden te worden voldaan.

Tot slot is voor het college van burgemeester en wethouders een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de in het plangebied voorkomende subbestemmingen te wijzigen ten behoeve van de bouw van meer dan twee aaneengesloten woningen. Teneinde deze wijzigingsbevoegdheid toe te kunnen passen dient aan een aantal in het plan opgenomen voorwaarden te worden voldaan.

Maatschappelijke doeleinden (artikel 6)

In het noordelijk deel van het plangebied is een rioolpersgemaal gelegen. Dit gebouw is eigendom van het Waterschap en is bestemd tot “Maatschappelijke doeleinden” met de specifieke subbestemming ‘openbare nutsvoorziening’. Het bebouwingsvlak en de bouwbeperkingen zijn afgestemd op het bestaande gebouw. Vanwege flexibiliteit is de mogelijkheid van een ander bouwwerk binnen het bebouwingsvlak opgenomen.

Landschappelijke en natuurwetenschappelijke doeleinden (artikel 7)

De gronden ter plaatse van de groene en natte buffer die het woongebied ten oosten en ten zuiden begrenzen zijn bestemd voor landschappelijke en natuurwetenschappelijke doeleinden. De in deze zone gelegen drinkput heeft tevens een belangrijke bergingsfunctie.

Verkeersdoeleinden (artikel 8)

De wegen inclusief de parkeervoorzieningen in het plangebied worden bestemd tot ‘verkeersdoeleinden’. De profielen van de wegen zijn indicatief in de toelichting opgenomen. Binnen de bestemming “Verkeersdoeleinden” mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht.

Groenvoorzieningen (artikel 9)

Binnen het plangebied is de bestemming “Groenvoorzieningen” toegekend aan het bestaande groen langs de Wissekerkseweg. Op deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht.

Archeologisch waardevol terrein (artikel 10)

De gronden ter plaatse van de vliedberg en de gronden in de directe nabijheid hiervan zijn mede bestemd tot Archeologisch waardevol terrein.

III. Overige bepalingen

Vrijstellingen (artikel 11)

In artikel 11 is een aantal algemene vrijstellingen opgenomen. Een van de vrijstellingsmogelijkheden betreft beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen. Deze bepaling is van toepassing voor het overschrijden van grenzen voor zover deze niet leiden tot wijziging van bestemmingen. Vrijstelling kan ook worden verleend voor het afwijken van breedte- en dieptematen voor bebouwing, oppervlakte en bebouwingspercentages tot maximaal 10% van de voorgeschreven maten. Tot slot behoort het oprichten van antennes en masten tot een hoogte van 15 meter tot de vrijstellingsmogelijkheden.

Wijzigingsbevoegdheden (artikel 12)

In artikel 12 is een aantal algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze wijzigingen betreffen het bouwen van “nuts”gebouwtjes, het overschrijden van de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens daar waar het overschrijden van deze grenzen leidt tot wijziging van de bestemmingen en geringe afwijkingen van het bestemmingsplan waarbij de bestemmingsgrens met maximaal 5 meter verschoven kan worden.

Daarnaast zijn een tweetal bijzondere wijzigingsbevoegdheden opgenomen die gericht zijn op de archeologische bestemmingen binnen het plangebied. Hiertoe wordt verwezen naar paragraaf 5.5 waarin hierop wordt ingegaan.

Nadere eisen (artikel 13)

In artikel 13 wordt aangegeven dat Burgemeester en Wethouders bij het verlenen van een bouwvergunning, nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van situering van de gebouwen ten opzichte van de perceelsgrens en ten opzichte van elkaar, de dakhelling van hellende dakvlakken van de gebouwen, de situering van hoofdgebouwen binnen de bebouwingsvlakken, de plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken.

Gebruiksbepalingen (artikel 14)

In dit artikel wordt aangegeven dat het verboden is gebouwen, andere bouwwerken en onbebouwde gronden te gebruiken op een wijze of tot een doel dat strijdig is met de in het plan aan de grond gegeven bestemming, tenzij strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Overgangsbepalingen (artikel 15)

Artikel 15 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 16)

Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming, alsmede het verrichten van vergunningplichtige werken of werkzaamheden zonder vergunning, is strafbaar en kan worden bestraft met een geldboete van de vierde categorie, dan wel een hechtenis van ten hoogste zes maanden. Bij het opleggen van de straf kan rekening worden gehouden met het economisch voordeel dat de overtreder heeft behaald.

Slotbepaling (artikel 17)

De voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam Voorschriften bestemmingsplan “Zuid-Oost” te ‘s-Heer Arendskerke

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De kavels worden door een projectontwikkelaar in exploitatie gebracht. Conform artikel 9 Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij is vastgesteld dat het plan financieel haalbaar is. De gemeente heeft in een exploitatieovereenkomst afspraken gemaakt met betrekking tot onder meer de kosten van de inrichting van het openbaar gebied. De exploitatieopzet is als losse (vertrouwelijke) bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

8. MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

8.1 Maatschappelijke toetsing

Ingevolge artikel 6a Wet op de Ruimtelijke Ordening dient de gemeente de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in verband hiermee gedurende vier weken op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen, waarbij informatie kon worden ingewonnen. Eventuele op- en aanmerkingen zijn schriftelijk aan burgemeester en wethouders kenbaar gemaakt. De ingekomen reacties zijn als bijlage 6 opgenomen achter deze toelichting. Bij de hierna volgende behandeling van de reacties is steeds een puntsgewijze samenvatting gegeven van de betreffende reactie.

J.A. Korstanje
Landweg 10a
4458 BD 's Heer-Arendskerke
Brief van 17 februari 2005

Reactie

Een gedeelte van de bebouwing op het perceel Landweg 10a ontbreekt. Het betreft het koetshuis, wat in gebruik is voor stalling van koetsen en paarden. Inspreker verzoekt de gemeente aan te geven wat de geldende afstandseisen zijn tussen het bestaande koetshuis en de nieuw te bouwen woningen.

Beantwoording

Het perceel Landweg 10a is niet te beschouwen als een agrarisch bedrijf, het is een perceel waar hobbymatig enkele paarden worden gehouden. Op grond van de Wet milieubeheer is het laten lopen van paarden en pony's buiten een inrichting en het mechanisch bewerken van de gronden niet vergunningsplichtig. Op grond van de Wet milieubeheer is een bufferzone derhalve niet af te dwingen. Ook op basis van de Algemene plaatselijke verordening van de gemeente Goes is het laten lopen van paarden en pony's niet vergunningsplichtig en is een bufferzone niet verplicht te stellen.

Ondanks dat er geen wettelijke regelingen zijn waaruit blijkt dat een bufferzone in acht genomen dient te worden, blijkt uit recente jurisprudentie dat bij nieuwbouwplannen rekening dient te worden gehouden met potentiële overlast door dieren, ook als deze slechts hobbymatig worden gehouden. Het gaat hierbij voornamelijk om de afstand tussen aanwezige en/of te bouwen stallen en de nieuw te bouwen woningen. Het is namelijk niet ondenkbeeldig dat ten gevolge van de aanwezigheid van dierenverblijven (stank)overlast zal ontstaan.

In de onderhavige situatie bedraagt de afstand tussen de paardenstal en het bebouwingsvlak waarop de dichtstbijzijnde woningen zijn toegestaan circa 15 meter. Deze afstand acht de gemeente voldoende voor het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners. De percelen waar de paarden lopen zijn bestemd voor "Woondoeleinden", waar de gebruikelijk erfbepalingsregelingen gelden. Er is geen sprake van een agrarische bestemming, waardoor het bedrijfsmatig houden van dieren is uitgesloten.

Vof 't Klokuus

M. Lokerse en A.M. Lokerse-Lindhout

Wissekerkseweg 6

4458 SH 's Heer-Arendskerke

Brief van 11 februari 2005

Reactie

1. Inspreker geeft aan dat zijn grondgebonden agrarisch bedrijf is gelegen binnen een bufferzone van 100 meter van de nieuwbouwlocatie. Het betreft een agrarisch bedrijf met een neventak horeca. Het is grondgebonden vanwege de hoofdtak fruitteelt.
2. Terecht is rekening gehouden met een spuitzone van 50 meter tussen de geplande nieuwbouw en de huidige boomgaard. Inspreker neemt aan dat ook in de toekomst niet gebouwd zal worden binnen 50 meter van de huidige boomgaard.
3. Inspreker geeft aan dat er plannen zijn voor uitbreiding van zijn activiteiten. Op dit moment is nog niet aan te geven waaruit deze plannen bestaan.
4. Inspreker spreekt zich positief uit ten aanzien van het bestemmingsplan, maar stelt nadrukkelijk dat zijn huidige bedrijfsvoering en de toekomstige ontwikkeling van het bedrijf niet door het bestemmingsplan geschaad mag worden.

Beantwoording

1. De in het streekplan opgenomen bufferzone van 100 meter voorziet er in dat binnen een zone van 100 meter van gevoelige bestemmingen geen nieuwe agrarische bedrijven opgericht mogen worden. Deze regeling is vertaald in het bestemmingsplan "Landelijk gebied" van 2001. Deze zonering heeft geen gevolgen voor bestaande agrarische bedrijven. In het bestemmingsplan "Landelijk gebied" is het bedrijf bestemd tot "Agrarische doeleinden".
2. Op dit moment dient bij nieuwbouw rekening gehouden te worden met een afstand van minimaal 50 meter. Bij het voorliggende plan is aan deze afstandsnorm voldaan. Of er in de toekomst ooit binnen deze afstand gebouwd zal c.q. mag worden is op dit moment niet aan te geven. Hieromtrent kunnen nog geen uitspraken gedaan worden. Uiteraard zal ook bij toekomstige ontwikkelingen rekening gehouden dienen te worden met de belangen van omwonenden, gebruikers, etc., met de wettelijke regelingen die op dat moment van kracht zijn, met de stand van de techniek. Op dit moment bestaan evenwel geen verdere uitbreidingsplannen.
3. Toekomstige uitbreidingsplannen zullen te zijner tijd getoetst worden aan de geldende wet- en regelgeving. Daarnaast dient altijd een zorgvuldige belangenafweging te worden verricht. Omdat op dit moment nog geen concrete uitbreidingsmogelijkheden bestaan kan hieromtrent verder niets gezegd worden.
4. De gemeente is verheugd te vernemen dat inspreker positief staat tegenover de ontwikkeling van de nieuwbouw. De nieuwbouw heeft geen gevolgen voor de verdere ontwikkelingsmogelijkheden die het bedrijf heeft op grond van het be-

stemmingsplan "Landelijk gebied". De nieuwbouw is op circa 90 meter gesitueerd van de bestaande bedrijfsbebouwing en op circa 70 meter van het bouwblok. Op grond van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" dient tussen de bedrijfsgebouwen van akkerbouw en fruitteeltbedrijven en milieugevoelige bestemmingen een afstand van minimaal 30 meter in acht genomen te worden. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. De nieuwbouw levert derhalve geen belemmeringen op voor de ontwikkelingsmogelijkheden die het bedrijf op grond van het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied" heeft.

8.2. Overleg

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

Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- Provinciale Commissie Omgevingsbeleid, Sub-commissie gemeentelijke plannen;
- Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- N.V. Delta Nutsbedrijven;
- ZLTO-raad;
- Gemeentelijke Brandweer Goes;
- SCEZ;
- ROB.

De ingekomen reacties zijn als bijlage 7 opgenomen achter deze toelichting. Bij de hierna volgende behandeling van de reacties is steeds een puntsgewijze samenvatting gegeven van de betreffende reactie.

Provinciale Commissie Omgevingsbeleid, Sub-commissie gemeentelijke plannen
Postbus 165
4330 AD Middelburg
Brief van 28 april 2005

Reactie

Archeologie

1. De bestemming "Archeologisch onderzoeksgebied" biedt onvoldoende rechtszekerheid ten aanzien van de uitvoering van het plan. Verzocht wordt om deze bestemming aan te passen aan de hand van de uitkomsten van het archeologisch onderzoek
2. Het motteterrein is op de plankaart aangeduid als archeologisch waardevol terrein dat zal worden aangewezen als wettelijk beschermd archeologisch monument. De begrenzing op de plankaart is niet geheel overeenkomstig de omvang van het archeologisch waardevol terrein. Verzocht wordt om de begrenzing aan te passen.

3. De ROB heeft aangegeven dat de langzaamverkeersverbinding die over het archeologisch waardevol terrein is geprojecteerd kan worden gerealiseerd onder archeologische voorwaarden die aan een vergunning in het kader van de Monumentenwet dienen te worden verbonden.
4. De ROB heeft in een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan bij brief van 2 maart j.l. aanbevolen om in de toelichting (paragraaf 5.5) onderscheid aan te geven in de wettelijk beschermde archeologische monumenten en andere terreinen van (zeer) hoge archeologische waarde welke niet wettelijk beschermd zijn. Eerstgenoemde categorie, de wettelijk beschermde, vallen onder het regime van de Monumentenwet 1988. Het bevoegd gezag berust bij de Minister van OC&W danwel de Staatssecretaris van Cultuur. Tegen deze achtergrond is een aanlegvergunningenstelsel ten behoeve van het wettelijk beschermde gebied, zoals opgenomen in artikel 10, lid 5, van de voorschriften, overbodig. Wij onderschrijven deze opmerking en verzoeken u voornoemde bepaling uit de voorschriften te schrappen.
5. Ten aanzien van het niet wettelijk beschermd archeologisch waardevol terrein heeft overleg plaatsgevonden en zijn afspraken gemaakt met de provinciaal archeoloog over behoud ex situ van de moernerings- en selneringssporen. Wij verzoeken u deze afspraken op te nemen in de toelichting en aan te geven wat de invloed van deze opgravingen is op de economische uitvoerbaarheid van het plan.
6. In artikel 11 van de voorschriften is onder lid 4.1 en 5.3 onder c, een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen waarbij een grondbewerkingsdiepte van 40 centimeter wordt gehanteerd. De provincie Zeeland hanteert als grens voor grondbewerkingen in archeologisch waardevolle gebieden 30 centimeter. Wij verzoeken u de voorschriften hierop aan te passen.

Flora- en fauna

7. De langzaamverkeersverbinding is geprojecteerd dwars door een natuurbeheersgebied. Door de aanleg van een langzaamverkeersverbinding wordt dit gebied aangetast en is sprake van versnippering. Om die reden verzoeken wij u de langzaamverkeersverbinding de projecteren naast het betreffende natuurbeheersgebied.
8. Op het archeologisch waardevol terrein rust tevens de bestemming "Landschappelijke- en natuurwetenschappelijke doeleinden. Inspreker acht het niet wenselijk dat ten behoeve van de dubbelbestemming "Landschappelijke en natuurwetenschappelijke doeleinden" andere bouwwerken kunnen worden opgericht tot een hoogte van maximaal 10 meter. Deze bouwwerken acht inspreker niet passend in de landschappelijke en natuurwetenschappelijke omgeving. Verzocht wordt lid 4.2 van artikel 10 van de voorschriften te verwijderen en de grondbewerkingsdiepte in lid 4.1 te bepalen op 30 centimeter.

Luchtkwaliteit

9. Inspreker geeft aan dat aandacht besteed moet worden aan het aspect luchtkwaliteit.

Beantwoording Archeologie

1. Begin 2004 is door de ROB een proefsleuven onderzoek uitgevoerd. Het rapport waarin de uitkomsten van het proefsleuven onderzoek staan is in conceptvorm gereed gekomen in augustus 2004 en voor commentaar toegestuurd aan de provinciaal archeoloog van Zeeland. Aangezien de definitieve rapportage nog niet gereed was wilde de provinciaal archeoloog eind 2004/begin 2005 nog geen standpunt innemen. Wel is telefonisch contact geweest. Tijdens dit contact is duidelijk uitgesproken dat alleen het vliedbergterrein voor rijksbescherming in aanmerking komt en het overige terrein niet. Met betrekking tot het overige terrein was op dat moment niet duidelijk welk deel van het terrein behoudenswaardig wordt geacht en welk deel eventueel vrijgegeven kan worden. Teneinde de planvorming niet te frustreren, heeft de gemeente het voorontwerpbestemmingsplan begin 2005 in procedure gebracht. Het terrein van het plangebied dat niet voor rijksbescherming in aanmerking komt is voorzien van de subbestemming "Archeologisch onderzoeksgebied". Overleg op 26 januari 2005 tussen de initiatiefnemer, haar adviseur Past2Present-Archeologic en de provinciaal archeoloog (de heer drs. R.M. van Dierendonck) leidde er toe dat voor dit gebied overeen is gekomen om een opgraving te doen in de vorm van een uitbreiding van een aantal van de eerder genoemde proefsleuven. Met betrekking tot de uit te voeren opgraving is een Programma van Eisen opgesteld dat door de provinciaal archeoloog is goedgekeurd. Centraal daarbij staan vragen omtrent de moertering en de bewoning langs de verlande geul. Doel van de opgraving is vast te stellen hoe de moertering heeft plaatsgevonden in het plangebied, met name de mogelijke verschillen in moerteringstechniek per fase (12^e en 15^e eeuw) en om vast te stellen of er bewoning heeft plaatsgevonden aan de oevers van het aangetroffen stroompje. Dit laatste met het oog op eventuele toekomstige ontwikkelingen in de nabijheid van het plangebied, waarvoor mogelijk te zijner tijd ook archeologisch onderzoek zal moeten plaatsvinden. Als gevolg van bovenstaande is de dubbelbestemming "Archeologisch onderzoeksgebied" vervallen.
2. De Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek heeft de aanwijzingsprocedure inmiddels opgestart. Op 15 maart 2005 is het voornemen tot het aanwijzen van het motteterrein als beschermd archeologisch monument aan de gemeente kenbaar gemaakt en is de gemeenteraad verzocht om binnen vijf maanden een advies in te dienen omtrent dit voornemen. De gemeente is voornemens een zienswijze in te dienen tegen de noordelijke begrenzing van het aan te wijzen monument. De gemeente wil de begrenzing van het te beschermen terrein gelijk laten lopen met de sloot. Hierdoor vallen de aan te leggen weg en de voortuinen buiten het te beschermen gebied.
3. De benodigde vergunning zal worden aangevraagd.
4. De toelichting zal worden aangepast en het aanlegvergunningstelsels zal worden geschrapt.
5. Verwezen wordt naar paragraaf 5.5. Archeologie, waarin bedoelde afspraken zijn opgenomen.
6. Artikel 11 van de voorschriften zal aangepast worden conform de opmerking van de provincie.
7. De langzaamverkeersverbinding staat indicatief op de plankaart aangegeven. Bij de daadwerkelijke realisering kan nog met deze verbinding geschoven worden.

Hierbij zal zoveel mogelijk rekening gehouden worden met de begrenzing van het beheersgebied. Aanleg van de langzaamverkeersverbinding is wel noodzakelijk omdat deze tevens de functie heeft van 'noodontsluiting'. Overigens zal de langzaamverkeersverbinding low profile uitgevoerd worden.

8. De voorschriften worden conform de wensen van inspreker aangepast.
9. Door de gemeente is een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied is berekend met behulp van het CAR II-programma (versie 4.0). 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 de Landweg (op 30 meter vanaf de wegas = maximale rekenafstand) en voor de Wissekerkseweg (op 10 meter van de wegas) is een berekening naar de concentraties luchtverontreinigende stoffen uitgevoerd tot 2010. Uit deze berekeningen blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden en/of plandrempels voor stikstofdioxide en fijn stof niet worden overschreden. De bouw van een drietal woningen op het terrein ten oosten van de Landweg en ten zuiden van de Wissenkerkseweg levert geen bijdrage tot de concentraties van deze stoffen.

Waterschap Zeeuwse Eilanden

Postbus 1000

4330 ZW Middelburg

Brief van 16 maart 2005

Reactie

1. Met betrekking tot het rioolpersgemaal wordt in de toelichting geconstateerd dat in de nieuwe situatie voldaan wordt aan de voorschriften van het Besluit voorzieningen en installaties milieubeheer. Inspreker wijst er op dat in 2002 de motoren zijn vervangen. Er van uitgaande dat dat geen consequenties heeft voor de geluidproductie van het gemaal, zijn de geluidsmetingen uit 1999 nog steeds toepasbaar.
2. De zone aan de oostzijde waar de waterberging gerealiseerd moet worden is (dubbel-)bestemd als Archeologisch onderzoeksgebied en als Landschappelijke en Natuurwetenschappelijke waarden. Voor beide bestemmingen geldt een aanlegvergunningstelsel voor het graven van sloten, e.d. Dit betekent dat wanneer de aanlegvergunning niet verleend wordt, de benodigde berging niet gerealiseerd kan worden en/of niet voldaan kan worden aan de uitgangspunten die gelden voor de inrichting van oppervlaktewater. In verband hiermee moet, voordat de bebouwing en ander verhard oppervlak gerealiseerd wordt, duidelijk zijn of de geplande waterberging ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden volgens de gestelde inrichtingseisen. Eventueel kan dan tijdig iets anders geregeld worden.
3. Voor de bestemming Landschappelijke en natuurwetenschappelijke doeleinden geldt een aanlegvergunningvereiste voor het storten of lozen van specie. Wenselijk is om in artikel 7.4.3 op te nemen dat dit niet geldt voor normale werkzaamheden in het kader van beheer en onderhoud. Dit is in artikel 10 en 11 ook specifiek bepaald.
4. Over het onderhoud van het oppervlaktewater binnen het plangebied moeten gemeente en waterschap tijdig afspraken maken. Als het waterschap het onderhoud gaat uitvoeren stelt dat eisen aan de inrichting van het plangebied. Langs de waterlopen dienen dan minimaal 5 meter brede onderhoudsstroken vrijgehouden worden. Ook over de lozing van het afgekoppelde hemelwater op het oppervlaktewater dienen nadere afspraken gemaakt te worden.
5. In de watertoetsnotitie van de Grontmij van 8 februari 2005 staan een aantal adviezen en keuzes genoemd waarvan niet duidelijk is hoe daar mee omgegaan wordt. De plantoelichting dient hieromtrent duidelijkheid te geven. Het betreft de volgende zaken:
 - Het handhaven van de bestaande helling of het aanleggen van een drainbuis/greppel tussen de oude en de nieuwe bebouwing,
 - Het aanleggen van een drainagestelsel in het openbare gebied,
 - Afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater via straatgootjes naar maai-veldverlagingen (Waar zijn die voorzien) of via doorlaatbare wegverharding en een drainagesysteem en
 - Het aansluiten van de bestaande poel op het afwateringsstelsel.
6. Aangegeven dient te worden hoe omgegaan wordt met de sterke zettingsgevoeligheid van het gebied.

7. In de waterparagraaf is gesteld dat waterpartijen minimaal 1 m. diep moeten zijn en dat de waterdiepte in (waterhoudende) sloten minimaal 0,50 m moet zijn. Inmiddels stelt het waterschap zich op het standpunt dat de waterpartij minimaal 1,20 diep moet zijn en de waterdiepte in waterhoudende sloten minimaal 0,70 meter.
8. Met betrekking tot het slootje achter/langs de percelen aan de Wissekerkseweg dat gedempt wordt, geeft inspreker aan dat een vervangende voorziening aangelegd dient te worden waarmee de ontwatering van die percelen gewaarborgd is.

Beantwoording

1. Het vervangen van de motoren heeft inderdaad geen gevolgen voor de geluidproductie van het gemaal. Derhalve kan de conclusie dat de afstand van 27 meter van de woningen ten opzichte van het rioolgemaal niet bezwaarlijk wordt geacht, gehandhaafd worden.
2. De bestemming "Archeologisch onderzoeksgebied" is uit het bestemmingsplan geschrapt. Het hieraan gekoppelde aanlegvergunningstelsel is derhalve komen te vervallen. Verwezen wordt naar paragraaf 5.5. Archeologie.
In de doeleindenomschrijving van de bestemming "Landschappelijke en natuurwetenschappelijke doeleinden" (LN) is aangegeven dat de gronden, behalve voor het behoud, het herstel en de versterking van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden, tevens bestemd zijn voor waterberging. De waterberging kan derhalve beschouwd worden als een onderdeel van de te realiseren versterking van de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden. Als deze waarden eenmaal gerealiseerd zijn zal bij ingrepen rekening gehouden moeten worden met de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden.
3. Het bestemmingsplan zal conform de wens van inspreker worden aangepast.
4. Betreffende de genoemde aspecten zal de gemeente tijdig afspraken maken met het Waterschap.
5. De gemeente zal omtrent genoemde zaken tijdig duidelijkheid geven richting het waterschap. Met betrekking tot de te maken keuzes zal overleg gevoerd worden met het waterschap. Uiteraard zal voldaan worden aan de wettelijke eisen die door het waterschap worden gesteld.
6. Ook omtrent dit aspect zal de gemeente nog nader overleg voeren met het waterschap.
7. Voldaan zal worden aan de door het waterschap gestelde eisen.
8. Uiteraard zal er voor zorg gedragen worden dat de ontwatering van de bestaande percelen voldoende gewaarborgd blijft.

Delta N.V.

Postbus 5048

4330 KA Middelburg

Brief van 10 februari 2005

Reactie

Bij de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van kabels en leidingen aan de randen van het plangebied. In verband met de benodigde aanpassingen van kabels en leidingen in het plangebied wil inspreker vroegtijdig het detailontwerp ontvangen.

Beantwoording

Inspreker zal in een vroegtijdig stadium bij het detailontwerp worden betrokken. Met de aanwezigheid van kabels en leidingen zal rekening gehouden worden.

8.3. Ambtshalve wijzigingen

- Toegevoegd is een paragraaf over externe veiligheid
- Toegevoegd is een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders voor het wijzigen van de subbestemmingen in het plangebied ten behoeve van de bouw van meer dan twee aaneengesloten woningen.

14 juni 2005