

Toelichting behorende bij het bestemmingsplan "Oostmolenpark" te Goes in de gemeente Goes.

Nu de bestemmingsplannen "Goese Polder" en "Noordhoek I" binnen afzienbare tijd zullen zijn voltooid, is bezien waar en op welke wijze de volgende lokaties zullen worden gesitueerd om de woningbehoefte voor de komende periode op te vangen. Bij de keuze voor de ruimtelijke ontwikkeling is uitgegaan van het model zoals dit is neergelegd in de "Nota Ruimtelijke Ontwikkeling 1980" van de gemeente Goes. In deze nota zijn een aantal lokaties aangegeven voor de toekomstige uitbreiding van Goes. In deze nota is aangegeven dat de lokaties "Noordhoek II" en "Goes-West" het eerst in aanmerking komen om te worden ontwikkeld en in een later stadium de lokaties "Zuid-Oost" en "Goes-Zuid". In verband met de ontwikkelingen ten aanzien van het Psychiatrisch Ziekenhuis en het Oosterschelde Ziekenhuis wordt thans aan de lokatie "Zuid-Oost" de hoogste prioriteit gegeven. Deze lokatie zal de naam "Oostmolenpark" gaan dragen.

SITUERING

De lokatie "Oostmolenpark" is een gebied aan de zuid-oostzijde van Goes, gelegen tussen de spoorlijn Vlissingen-Roosendaal, de Buijs Ballotstraat, de 's-Gravenpolderseweg en de Oostmolenweg. Het is een gebied met een overwegend agrarische functie, deels als bouwland maar ook voor een belangrijk deel als boomgaard met omringende windsingels in gebruik. Langs de randen aan de 's-Gravenpolderseweg, de Buijs Ballotstraat en de Parallelweg wordt de lokatie omsloten door een vrij gesloten bebouwing, die naar het zuiden toe een meer open karakter krijgt. In deze rand zijn tevens een 2-tal niet-agrarische bedrijven gelegen n.l. een elektro-technisch bedrijf en in de binnenrand een zaadhandel- en pootaardappelbedrijf. In het zuidelijk deel van het gebied zijn een tweetal agrarische bedrijven gelegen.

OMWANG EN CAPACITEIT

De lokatie Oostmolenpark heeft een bruto oppervlakte van ± 28 ha. Daarvan is voorshands een gebied met een netto oppervlakte van 19 ha. bestemd voor stadsuitbreiding, 17 ha. ten zuiden van de watergang en iets meer dan 2 ha. ten noorden daarvan.

Of het overig gebied ten noorden van de watergang nog verder zal worden ingevuld ten behoeve van de stadsuitleg is afhankelijk van de vraag of over de aankoop van de bedrijfsgebouwen van het zaadhandel- en pootaard-appelenbedrijf aan de Rietweg overeenstemming kan worden bereikt. Thans is dit nog niet het geval. Teneinde de ontwikkeling van het plan niet langer op te houden is het bedrijf in zijn huidige omvang ingepast en tot agrarisch hulpbedrijf bestemd. De konsekwentie daarvan is dat om het bedrijf een milieuzône moet worden aangehouden. Rekening houdend met de mogelijkheid dat ook in de eindsituatie het bedrijf zal blijven bestaan is een zo logisch mogelijke begrenzing van de uitbreiding nagestreefd.

Het overige gebied is bestemd tot agrarische doeleinden, klasse A. (zonder bebouwing).

Mocht in een latere fase alsnog overeenstemming over de aankoop van de bedrijfsgebouwen worden bereikt dan kan het gebied door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 11 W.R.O. alsnog voor woondoeleinden worden bestemd.

De netto oppervlakte uit te werken woondoeleinden bedraagt thans ± 19 ha. (190 - 380 woningen). Bij een bouwprogramma van ± 120 woningen per jaar zal de realisering binnen 3 jaar een feit kunnen zijn.

Indien het agrarisch hulpbedrijf kan worden verworven en de wijzigingsbevoegdheid toepassing vindt, komt daar nog ± 8,5 ha. bij.

De bebouwingsdichtheid in het gebied Oostmolenpark is in de eerste fase gebaseerd op het feit dat de ontwikkelingen rond de beide in de nabijheid gelegen ziekenhuizen de belangstelling voor vrije sectorwoningen op ruime kavels momenteel groot is. In de beginfase zal dan ook het accent op deze categorie woningen worden gelegd en ruime mogelijkheden worden geboden voor realisering van woningen in deze sector. In een later stadium zullen naast vrije sectorwoningen woningen in een dichtere c.q. gesloten bebouwing worden gerealiseerd.

BESCHRIJVING VAN HET BESTEMMINGSPLAN "OOSTMOLENPARK"

Planvorm

Voor de planvorm is de keuze gevallen op een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht voor burgemeester en wethouders. Hoewel de Wet op de Ruimtelijke Ordening zoals die per 1 juli 1986 van kracht is geworden mogelijkheden biedt om ook een globaal eindplan vast te stellen, d.w.z. een

plan dat geen nadere uitwerking behoeft en toch een grote mate van globaliteit kan bevatten, is toch gekozen voor de eerst genoemde planvorm omdat een aantal belangrijke facetten nog niet voldoende zijn uitgekristalliseerd om tot een globaal eindplan te komen. Ook ten aanzien van het globale plan met uitwerkingsplicht is in de wijziging van de wet een versoepeling doorgevoerd. Moest in de oude situatie inzicht worden verstrekt in de eindvorm, in de nieuwe wet is deze verplichting vervallen. Bovendien is er de mogelijkheid door middel van een beschrijving in hoofdlijnen, die deel uitmaakt van de voorschriften de doelstellingen van het plan te omschrijven. Daardoor kan het plan aanzienlijk globaler worden gehouden dan onder de oude wet mogelijk was.

Situering en landschappelijke gegevens.

Het plangebied wordt omsloten door de 's-Gravenpolderseweg, Buijs Ballotstraat, de spoorbaan en aan de zuidzijde de Oostmolenweg.

Aan de noordwest en westzijde wordt het gebied besloten door overwegend woonbebouwing met een tamelijk sterk gesloten karakter dat naar de zuidzijde toe wat opener wordt. Op de hoek van de 's-Gravenpolderseweg en de Buijs Ballotstraat is een elektrotechnisch bedrijf gevestigd, met op de eerste verdieping een ingenieursbureau voor bouwkundige en civiel-technische werken. Aansluitend aan dit complex is aan de binnenrand het reeds genoemde zaadschoningsbedrijf o.a. met een bedrijfswoning aanwezig. Aan het eind van de Rietweg is bovendien nog een fruitkwekersbedrijf met een bedrijfswoning gelegen. Aan de 's-Gravenpolderseweg en de Oostmolenweg zijn eveneens enkele fruitteelt- en akkerbouwbedrijven aanwezig. Het terrein wordt doorsneden door een grote watergang die het gebied in twee delen opdeelt. De bestaande groenstructuur bestaat uit de aanwezige fruitboomgaarden en windsingels. Het zuidelijk gedeelte wordt doorsneden door enkele onverharde paden voor ontsluiting van de gronden.

Ontsluiting

De mogelijkheden voor ontsluiting van het plangebied worden in belangrijke mate beperkt door de spoorlijn enerzijds en de vrij gesloten bebouwing langs de 's-Gravenpolderseweg en de Buijs Ballotstraat anderzijds. Mogelijkheden voor het maken van een goede hoofdontsluiting zijn alleen aanwezig in het zuidelijk deel van het plangebied. De hoofdontsluiting zal geschieden vanaf de 's-Gravenpolderseweg ten zuiden van de grote watergang. Een tweede hoofdontsluiting zal via de Oostmolenweg lopen. Een secundaire ontsluiting voor éénrichtingsverkeer hetzij inkomend of uitgaand zal

in het noordelijk deel op de 's-Gravenpolderseweg worden gerealiseerd. Ditzelfde geldt voor de Buijs Ballotstraat waar ter plaatse van de Rietweg is voorzien in een soortgelijk ontsluitingspunt. Hoewel op de 's-Gravenpolderseweg verschillende aansluitingen aanwezig zijn, behoeft een extra aansluiting geen probleem te vormen aangezien dit deel tot de bebouwde kom behoort en dus valt binnen de 50 km zone. Bovendien zijn de afstanden zodanig gekozen dat uit verkeerstechnisch oogpunt een extra volledige aansluiting en een secundaire ontsluiting alleszins verdedigbaar zijn. Bovendien wordt op deze wijze voorkomen dat de Oostmolenweg van en naar de richting van de S.12 als sluiproute dienst zal gaan doen. Indien de hoofdontsluiting op de 's-Gravenpolderseweg problemen op zou leveren, zal het gezien de omvang van het plan noodzakelijk zijn op de Oostmolenweg een tweede ontsluitingspunt te creëren. Voor het voet- en fietsverkeer zijn op de plankaart de hoofdaansluitingspunten aangegeven in de eerste plaats langs de watergang richting Oostmolenweg en aan de zuidzijde vanaf deze weg via de bestaande landbouwdreef het plangebied in. Daarnaast is een mogelijkheid via de bestaande Rietweg en de secundaire ontsluiting op de 's-Gravenpolderseweg opgenomen.

Bebouwing.

De bebouwing valt in twee delen uiteen, n.l. de bestaande bebouwing langs de west-, noordwest en zuidrand enerzijds en het te bebouwen plangebied anderzijds. Dit betekent dat ook voor wat betreft de planologische regeling onderscheid is gemaakt tussen ontworpen en bestaande bebouwing. De ontworpen bebouwing is vervat in globale bestemmingen met een uitwerkingsplicht voor burgemeester en wethouders, terwijl de bestaande bebouwing in gedetailleerde bestemmingen is geregeld.

Nieuwe bebouwing

Het gebied met globale bestemmingen met uitwerkingsplicht kent één bestemming n.l. woondoeleinden. Aan andere functies is in dit gebied voorshands geen behoefte. De watergang verdeelt het gebied in twee delen: een noordelijk en zuidelijk gedeelte. Het voornemen is om het zuidelijk gebied het eerst tot ontwikkeling te brengen. In dat gedeelte zullen overwegend vrijstaande woningen op ruime kavels worden gebouwd. Daardoor wordt aan de behoefte die voor deze categorie woningen bestaat tegemoet gekomen. De bebouwingsdichtheid voor dit deel is om die reden laag gehouden en bepaald op gemiddeld 15 woningen per ha. De oppervlakte van het zuidelijk deel be-

draagt ± 17 ha., zodat het totaal aantal woningen circa 250 kan bedragen. Verwacht wordt dat het feitelijk aantal echter iets lager zal uitvallen. In het noordelijk deel zal met een hogere dichtheid worden gebouwd. Naast vrijstaande bebouwing zal ook gesloten bebouwing worden gerealiseerd. De bebouwingsdichtheid in dit gebied bedraagt maximaal 30 woningen per ha. In het hoofdstuk omvang en capaciteit is uitvoerig aandacht besteed aan de aanwezigheid van het zaadschoningsbedrijf en de konsekventies voor het bestemmingsplan. Dientengevolge blijft het aantal te bouwen woningen in het noordelijk gedeelte beperkt tot 50 à 60.

Indien alsnog overeenstemming over de aankoop van de bedrijfsgebouwen kan worden bereikt bedraagt de capaciteit van het noordelijke gedeelte ± 200 woningen. Het totaal aantal te bouwen woningen bedraagt in dat geval ± 590 .

Door de aanwezigheid van boomgaarden en windsingels, afgewisseld door percelen akkerland, is het totale gebied landschappelijk aantrekkelijk.

Bij de uitwerking zal de nodige aandacht worden besteed aan met name de oost- en de zuidrand van het plangebied.

Voorzover mogelijk zullen elementen van deze bestaande groenstructuur in de uitwerking worden ingepast.

Aan de randen zal de hoogte van de bebouwing beperkt dienen te blijven zodat een goede overgang naar het omringende agrarische gebied gewaarborgd zal zijn.

Bestaande bebouwing

De bestaande bebouwing, voorzover deze niet binnen de globale bestemmingen vallen, is in gedetailleerde bestemmingen geregeld. Het gaat hierbij om de woonbebouwing aan de Parallelweg, de Buijs Ballotstraat, de 's-Gravenpolderseweg en de Oostmolenweg. Daarnaast ligt er op de hoek Buijs Ballotstraat - 's-Gravenpolderseweg een elektrotechnisch bedrijf met op de eerste verdieping een kantoor, zoals hiervoor al is omschreven.

Dit perceel heeft een bestemming gemengde bebouwing gekregen. De achtergrond daarvan is dat bij een eventuele bedrijfsbeëindiging op dit punt meerdere functies dan alleen een bedrijven- of kantorenbestemming denkbaar zijn die binnen de sfeer van de woonomgeving passen. Voorzover de randen woonbebouwing bevatten, zijn deze tot woondoeleinden bestemd.

Groenvoorzieningen

De aanwezige groenvoorzieningen worden gevormd door de boengaarden met windsingels. Het ligt in de bedoeling deze boengaarden en windsingels, voorzover mogelijk, in de nieuwe groenstructuur van de uitbreiding in te passen. Daarnaast zal het plan worden voorzien van een samenhangende groenstructuur die voorzover mogelijk zal aansluiten aan de bestaande groenvoorzieningen in Goes-Zuid.

OVERIGE ASPECTEN

Passieve zonne-energie

Bij de uitwerking en detaillering van het globale plan zal aandacht worden besteed aan toepassingsmogelijkheden van passieve zonne-energie.

In dit verband is vooral de richting van de bebouwing en de dakhelling van groot belang.

Dit punt zal bij de uitwerking worden meegenomen als één van de aandachtspunten voor het ontwerp.

Wet geluidhinder

Verkeerslawaaï

Het plangebied wordt door drie wegen omsloten die ingevolge de bepalingen van de Wet Geluidhinder zôneplichtig zijn, n.l. de 's-Gravenpolderseweg, de Buijs Ballotstraat en de provinciale weg S.12.

Voor deze wegen is een voorlopig akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat nagenoeg het gehele plangebied voldoende is afgeschermd door de bestaande woningen aan genoemde wegen.

Binnen de bestemming woondoeleinden (W) is aan de 's-Gravenpolderseweg incidenteel nog enige ruimte aanwezig voor het realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen.

- de bestemming "woondoeleinden met bijbehorende erven" aan de zuid-oostkant van de 's-Gravenpolderseweg waarin de randbebouwing langs deze weg is opgenomen, vertoont nu nog een open plek waar nieuwe woningen kunnen worden gebouwd.

Het is de bedoeling dat deze mogelijkheden om stedenbouwkundige redenen ook daadwerkelijk worden ingevuld met woningen die eenzelfde sfeer uitademen als de overige bestaande bebouwing aan de 's-Gravenpolderseweg. Deze woningen ondervinden een geluidsbelasting van 57 dB(A), hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden. Dit houdt in dat hiervoor een procedure "hogere waarde" moet worden gevoerd.

Voorwaarde hierbij is dat de uiteindelijke bebouwing langs de 's-Gravenpolderseweg aaneengesloten wordt uitgevoerd om het achterliggende gebied van geluidsoverlast te vrijwaren.

In de voorschriften zullen eisen worden opgenomen om dit te bewerkstelligen.

- De gevels van de nieuw te bouwen woningen waarvoor een hogere waarde wordt aangevraagd, dienen een gevelisolatiewaarde te hebben van 28 db(A); in de bouwvergunning zullen daartoe strekkende voorwaarden worden opgenomen.
- Omdat enerzijds onduidelijkheid bestaat over de realisering van een costelijke ontsluitingsweg en anderzijds vanwege de globaliteit van het plan onzekerheid bestaat omtrent de te verwachten verkeersintensiteit over de Oostmolenweg moet worden uitgegaan van de meest ongunstige situatie.

Dit komt er op neer dat zonder het treffen van maatregelen binnen een strook van 18 m. uit het hart van de Oostmolenweg niet zal kunnen worden gebouwd zonder dat de voorkeursgrenswaarde van 50 db(A) wordt overschreden.

Gezien de geringe breedte van de strook is het zeer wel mogelijk om daarmee in de uitwerking rekening te houden zonder dat dit tot ernstige financieel-economische problemen leidt.

Spoorweglawaai

De nieuw te bouwen woningen binnen het plangebied liggen buiten de 60 dB(A) contour vanwege de spoorlijn, zodat in verband met deze spoorlijn geen voorkeursgrenswaarden worden overschreden.

In het kader van het Besluit geluidhinder Spoorweglawaai behoeven dan ook geen maatregelen te worden getroffen om de geluidsbelasting buiten of het geluidniveau binnen te reduceren. Ook hoeft geen procedure hogere waarde te worden gevoerd.

Industrielawaai

De nieuw te bouwen woningen binnen het plangebied zijn gelegen buiten de zone vanwege een industrieterrein waarop A-inrichtingen gevestigd zijn dan wel gevestigd mogen worden.

Overige akoestische aspecten

Tenslotte worden er in het akoestisch onderzoek aanbevelingen gedaan ten aanzien van de afstand van nieuw te projecteren ontsluitingswegen tot bestaande woningen en de toetsing van latere uitwerkingsplannen op hun akoestische aspecten.

Deze aanbevelingen zullen bij de verdere uitwerkingen worden betrokken.

ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Zoals al in het voorgaande aan de orde is gekomen heeft het bestemmingsplan "Oostmolenpark" voor zover het nieuwe ontwikkelingen inhoudt een globaal karakter. Dat geldt zowel in feitelijk als in juridisch opzicht. Het financieel aspect van die planologisch/stedebouwkundige keuzen wordt in beeld gebracht en middels globale uitwerkingseisen als uitgangspunt bij uitwerkingen meegenomen.

Rekening moet worden gehouden met de verwerving van onder meer kwalitatief goede fruitopstanden. Het plangebied omvat daarnaast enige kavels met bedrijfsgebouwen. Het gaat hier om zowel agrarische als andere bedrijfsmatige activiteiten. Uitgangspunt is, dat de bestaande bedrijven zoveel mogelijk ingepast worden in de nieuwe stedebouwkundige situatie.

Met name het zaadopslag en -schoningsbedrijf aan de Rietweg is uit een oogpunt van toepassing van de Hinderwet moeilijker met een nabije woonfunctie te combineren. Het is wenselijk dat het bedrijf verhuist. Hierover zijn met de direktie onderhandelingen gevoerd, die echter nog niet tot verwerving hebben geleid. Thans is vooralsnog uitgegaan van inpassing van het bedrijf voor wat betreft de huidige omvang en gebruik. Alleen aan de noordzijde zijn nog kleine aanpassingen mogelijk. Verdere uitbreiding is gezien de milieu-hygiënische problemen niet aanvaardbaar.

De eventuele aankoop zal ten laste van de exploitatie van het bestemmingsplan worden gebracht.

Afgezien van de aanwezigheid van een brede waterloop welke een belangrijke functie heeft in de waterhuishouding van het omringende gebied, doen zich ten aanzien van de gesteldheid van het terrein geen bijzonderheden voor.

Uitgangspunt van het plan Oostmolenpark is, dat deze watergang op één punt door een weg wordt gekruist. De functie en vorm van deze watergang zijn krachtige bestaande karakteristieken die in de uitwerking zullen worden gehandhaafd en zo mogelijk versterkt. Voorts moet nog eens worden benadrukt, dat niet alle op de 's-Gravenpolderseweg gerichte pijlen voor ontsluitingswegen bedoeld zijn om daadwerkelijk te worden gerealiseerd. De pijlen zijn bedoeld om bij de uitwerking een keus te kunnen maken ten einde zo goed mogelijk aan te sluiten bij de inhoud van de stedenbouwkundige uitwerking. De exploitatie-berekening zal derhalve slechts met één of twee hoofdontsluitingen worden belast. Hetzelfde geldt voor de Oostmolenweg, waar maximaal twee aansluitingen komen.

Het geheel overziend kan worden gesteld, dat het financiële perspectief van de planverwezenlijking niet ongunstig zal zijn. Teneinde al spoedig een begin van inzicht te verwerven worden in het plangebied thans al taxaties uitgevoerd en grondtransacties vastgelegd. Het streven is er derhalve op gericht het voorontwerp van de exploitatie-opzet aan de subcommissie voor de stads- en dorpsvernieuwing en de gemeente bestemmingsplannen na te zenden voordat het ontwerp-plan in tweede instantie wordt besproken.

Aansluitend op het vooroverleg heeft voorts de tervisielegging in het kader van het inspraakoverleg plaats gevonden. In diezelfde periode is ook een informatie- en inspraak-bijeenkomst voor belanghebbenden etc. georganiseerd.

Er zijn tot dusver geen aanwijzingen ontvangen die er op duiden dat er zich wezenlijke belemmeringen voor een goed verloop van de uitvoering van het plan zullen voordoen.

Tot slot moet nog worden aangetekend, dat het in het voornemen ligt de planverwezenlijking aansluitend op of vrij spoedig na de bestemmingsplan-procedure te laten volgen. Met name geldt dit voor het plangedeelte ten zuiden van de grote watergang dat elders in de plantoelichting reeds als fase 1 is aangeduid. Volgens de recentste prognoses moet ervan worden uitgegaan, dat na afronding van de stadsuitbreiding in de Goese Polder (de oostrand van de wijk) en in Noordhoek I (in het bijzonder het vijfde gedeelte), het hoofdaccent van de nieuwbouw op het voorliggende plan zal berusten.

Dit houdt in, dat naar alle waarschijnlijkheid in 1989 zal worden gestart met de verwezenlijking van de nieuwe bestemming. De realisering van de eerste fase gaat zich derhalve afspelen binnen de periode welke in het bereik ligt van de toepassing van artikel 13, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Met de totstandkoming van de nieuwe bestemming en de eigendomsverkrijging van de betrokken gronden is derhalve haast geboden. Alhoewel de contacten met de eigenaren vlot verlopen dient in samenhang met het belang van een ongestoorde voortgang van de planontwikkeling de mogelijkheid te bestaan van de spoedprocedure ingevolge de Onteigeningswet gebruik te maken. In verband hiermee is aan de betrokken bestemming een bepaling toegevoegd, waaruit blijkt dat de als zodanig aangewezen gronden in de naaste toekomst voor verwezenlijking van de nieuwe bestemming in aanmerking komen. Aan de vereisten welke in samenhang met artikel 16, eerste lid, sub e. van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening moet worden tegemoet gekomen, is voldaan middels de plankaart zelf. Daarop is de begrenzing aangeduid van het gebied vallende onder de werking van artikel 13, lid 1. Tevens zijn hierop de kadastrale nummers en overige vereiste gegevens afleesbaar.

VOORSCHRIFTEN

In de juridische vormgeving van de artikelen die de gedetailleerde bestemmingen regelen is ten opzichte van voorgaande plannen niet veel veranderd. Aan de bestemming gemengde bedrijven die is gelegd op het perceel op de hoek van de Buijs Ballotstraat en de 's-Gravenpolderseweg is thans een staat van inrichtingen toegevoegd waarvan de klassificatie afkomstig is uit de brochure "Bedrijven en milieuzonering", Groene reeks nr. 80 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

Volgens deze methode kunnen de bedrijven zorgvuldig worden getoetst op hun toelaatbaarheid in een groot aantal situaties.

In het onderhavige geval is een klein aantal bedrijven geselecteerd die in de directe woonomgeving aanvaardbaar zijn.

Het zaadhandel- en pootaardappelenbedrijf aan de Rietweg is bestemd tot agrarische hulpbedrijven. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de terminologie van het vigerende bestemmingsplan "Zuitengebied" die het huidige bedrijf dekt. Een ruimere omschrijving is gezien de milieu-hygiënische problemen niet gewenst.

Aansluitend en tussen de gebieden met de bestemmingen "agrarische hulpbedrijven" en "uit te werken woondoeleinden" is het gebied waarin tevens de milieuzône is gelegen bestemd tot agrarische doeleinden klasse A. Dit houdt in dat binnen deze bestemming geen gebouwen mogen worden gebouwd.

Het gaat hier om een gebied met hoofdzakelijk boogaarden en enkele percelen akkerbouwland. Een uitzondering is gemaakt voor de bestaande bedrijfs-woning waarvoor een bepaling in de voorschriften is opgenomen.

Voor de bestemming "uit te werken woondoeleinden" is nieuw dat aan dit artikel een z.g. "beschrijving in hoofdlijnen" is toegevoegd die in het kort de doelstellingen van de bestemming weergeeft. Daardoor is een globale en flexibeler benadering mogelijk.

Deze verruiming is mogelijk geworden door de wijzigingen van de Wet en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening die per 1 juli 1986 van kracht zijn geworden.

Daar waar mogelijk en wenselijk is van de verruimende regels gebruik gemaakt.

OVERLEG

De provinciale sub-commissie voor de stads- en dorpsvernieuwing en de gemeentelijke bestemmingsplannen.

In de eerste plaats deelt de commissie mee dat voor de in de brief genoemde plannen een afwijkende procedure is gevolgd waardoor het advies niet als een eindoordeel mag worden beschouwd. Dit is vooral gelegen in het feit dat onderhavige plannen als eerste bij de commissie zijn ingediend onder het nieuwe regime van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Bij de volgende behandeling door de commissie zal ook de economische uitvoerbaarheid door middel van een exploitatiebegroting worden aangetoond.

Vormgeving van het plan

De commissie is van mening dat de doeleindenomschrijvingen en de beschrijving in hoofdlijnen van de verschillende bestemmingen nog niet geheel voldoen aan het criterium in artikel 13 B.R.O. "dat voldoende inzicht moet worden verkregen in de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkeling" en tevens ook aan het in het streekplan Zeeland verwoorde uitgangspunt waarvan het advies een citaat bevat.

Naar aanleiding hiervan zijn de beschrijvingen in hoofdlijnen van de bestemmingen "uit te werken woondoeleinden" en "uit te werken gemengde bebouwing" uitgebreid met een aantal kwalitatieve stedenbouwkundige randvoorwaarden die wel in de toelichting waren verwoord maar nu ook in de beschrijving in hoofdlijnen zijn opgenomen.

Daardoor hebben deze bepalingen thans ook juridische betekenis gekregen.

De toegevoegde bepalingen hebben voornamelijk betrekking op de ruimtelijke hoofdstructuur van het plan, zoals de verkeersontsluiting, de groenstructuur en de landschappelijke inpassing van het plan.

Ontwikkeling van het plan

De commissie merkt op dat zij uit landbouwkundige overwegingen een lichte voorkeur heeft voor het in ontwikkeling brengen van het plan Noordhoek II vóór het plan Oostmolenpark omdat in dat gebied de landbouwkundige waarden hoger liggen dan in het plangebied Noordhoek.

Hieromtrent kan het volgende worden opgemerkt. Aanvankelijk lag het inderdaad in de bedoeling de realisering van Noordhoek II aan die van Oostmolenpark vooraf te doen gaan.

Ten aanzien van deze zaak heeft echter een nadere afweging plaats gevonden die ertoe heeft geleid dat besloten is met het plan Oostmolenpark in een eerder stadium dan Noordhoek te starten.

De achtergrond hiervan wordt mede gevormd door het feit dat nu beide ziekenhuizen in gebruik zijn de belangstelling voor het gebied Oostmolenpark groter is geworden.

Zoals het zich bij de tervisielegging van het plan laat aanzien zal de eerste fase in de loop van 1989 in uitvoering worden genomen.

Voorschriften

In de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 4 staan zaken waarvan de commissie zich afvraagt of ze daarin thuis horen of wellicht overbodig zijn. Het gaat hierbij om de bepalingen dat "in alle gebouwen in beginsel een kantoor- en praktijkruimte is toegestaan mits de woonfunctie in stand blijft" en het toelaten van bebouwing van geringe afmetingen voor doeleinden van openbaar nut.

In het eerste geval gaat de commissie er kennelijk vanuit dat de bepaling omtrent kantoor- en praktijkruimte overbodig is omdat constante kroonjurisprudentie er op wijst dat dit zonder meer toegestaan is. Omtrent deze opmerking wordt aangetekend, dat door het opnemen van deze bepaling naar de burger toe een stuk duidelijkheid wordt geschapen omtrent de toelaatbaarheid van de hierboven bedoelde functies binnen de woonbestemming. Om die reden wordt deze bepaling gehandhaafd.

De bepaling ten aanzien van de bebouwing voor doeleinden van openbaar nut wordt wel geschrapt. Hiervoor in de plaats zijn de tot de woonwijk behorende nutsvoorzieningen in de doeleinden omschrijving opgenomen.

- De redactie van artikel 4, lid 2a is in die zin aangepast dat het woord "primaair" is vervallen.
- In de artikelen 4 en 5, de leden 3 b is bepaald dat het geheel of gedeeltelijk boven elkaar bouwen van woningen is toegestaan tot maximaal 20% van het totaal aantal woningen.

De commissie constateert dat nu het totaal aantal woningen bepaalt om hoeveel gestapelde woningen het in dit geval gaat.

Op grond van de in het plan vermelde dichtheden is het echter zeer wel mogelijk deze aantallen te berekenen, dan wel gekoppeld is aan een maximum.

Voor het onderhavige plan bedraagt dit 75 eenheden die in de voorschriften zullen worden opgenomen.

- De buren hoorprocedure als bedoeld in artikel 4 lid 5 wordt op advies van de commissie geschrapt.
- In de uitwerkingsregels was opgenomen, dat het gebruik van gronden en de stafbaarstelling nader zouden worden geregeld. Deze bepaling is vervallen omdat in het plan al een gebruiksbepaling en stafbaarheidsstelling was opgenomen.
- De gedetailleerde vrijstellingsbepalingen zoals opgenomen in artikel 11 zijn vervallen. Dit naar aanleiding van nader ingewonnen inlichtingen bij het secretariaat van de commissie dat deze bepalingen bij de uitwerking aan de orde kunnen worden gesteld.

Geluidhinder

Een samenvatting betreffende het akoestisch onderzoek is als bijlage aan het plan toegevoegd.

Aan de konsekventies daarvan is in de toelichting ruime aandacht besteed.

Overige milieuaspecten

Ter plaatse van de in het plan aanwezige aardappel- en zaadhandel zal alvorens tot bebouwing met woningen over te gaan een bodemonderzoek worden ingesteld.

Een zodanig onderzoek heeft in de loop van 1988 plaats gevonden voor het perceel nr. E2577 grenzend aan het plangebied en dat in het verleden heeft gediend als stortplaats voor huis- en grofvuil en bouw- en stortafval. Zie hieromtrent ook de reactie op de opmerking van de Milieu-Inspectie.

De commissie stelt dat de bij de voorschriften behorende lijst van bedrijven in relatie met de gemengde bestemming niet geheel duidelijk is. Naast de algemene bestemming kantoren komen in de lijst een groot aantal vormen van administratieve dienstverlening voor, dit geldt ook voor de bestemmingen openbare doeleinden en openbaar bestuur in de lijst.

Bij het samenstellen van de lijst is gekozen voor de categorie-indeling zoals die door de VNG is neergelegd in de publikatie "Bedrijven en milieuzonering" (Groene Reeks 80).

De gevolgde methode heeft het voordeel dat door de aanwezigheid van een groot aantal toetsingsnormen de toegelaten vormen meer op de specifieke situaties in de plannen kunnen worden toegeschreven. De lijst is derhalve in zijn aanvankelijke opzet gehandhaafd.

Wat de overige overleginstanties betreft wordt het volgende aangetekend.

Van de zijde van de rijksconsulent Economische Zaken voor Zeeland te Middelburg, de N.V. Watermaatschappij Zuid-West-Nederland te Goes en de Eerst-aanwezend ingenieur der Genie te Breda is de mededeling ontvangen, dat het plan hun geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Bij brief van 15 september 1986, nr. 1006002/Wal/ID wijst de regionaal inspecteur van de volksgezondheid voor de milieuhygiëne op de akoestische aspecten van het ontwerp-plan. Tevens wijst de inspecteur op het huis- en grofvuil dat in het verleden is gestort op een nabij het plangebied gelegen perceel met de daaraan mogelijk verbonden gevolgen voor het plan.

Naar aanleiding van deze opmerkingen kan het volgende worden gesteld.

Het akoestisch rapport is alsnog aan de Milieu-Inspectie voorgelegd.

Voorts heeft daaromtrent nader overleg plaats gevonden. De vereiste procedures hogere grenswaarden zullen worden gestart zodra de stedenbouwkundige uitwerking voldoende is uitgekristalliseerd.

Het perceel van de vroegere stortplaats heeft onderwerp gevormd van een nader (indicatief) bodemonderzoek. Voor enkele stoffen is een (wellicht geringe) overschrijding van de gestelde norm vastgesteld. Gebleken is, dat de randparcels in het plan "Oostmolenpark" niet zijn verontreinigd. Juist voor de tervisielegging van het ontwerp-plan is voorts komen vast te staan, dat ook elders in het gebied bestemd tot "uit te werken woondoel-einden" geen sprake is voor bodemverontreiniging.

De rijks hoofdininspecteur van het verkeer in het district West merkt bij brief van 1 oktober 1986, kenmerk RVI/ZW-Plan 024907 op, dat door het ontbreken van de hoofdinfrastructuur niet kan worden aangegeven wat de consequenties zijn voor het openbaar vervoer. De hoofdininspecteur vraagt zich voorts af of een stadsuitbreiding in de gekozen richting op een z.i. ten opzichte van het openbaar vervoer tamelijk ongunstige lokatie wel gewenst is.

Dienaangaande kan worden aangetekend, dat niet ingezien kan worden waarin de ongunstige liggingsfactoren van het plan "Oostmolenpark" schuilen. Het plan grenst aan de 's-Gravenpolderseweg met zijn intensieve busverkeer naar en van de ziekenhuizen en de dorpen in Zuid-Beveland. Ten opzichte van de wijken Noordhoek en Goese Polder ligt Oostmolenpark zelfs gunstiger voor wat betreft het station met zijn knooppunt van openbaar vervoerslijnen. Ook voor het overige kan Oostmolenpark als een weloverwogen lokatie voor de stadsuitbreiding worden beschouwd. Verwezen wordt naar de toelichting op het plan.

Niet ontkend kan worden, dat er vanuit de inhoud van het plan nog weinig over de toegankelijkheid voor het openbaar vervoer kan worden gemeld.

Wel is dit een van de vele facetten die bij de stedenbouwkundige invulling nader worden onderzocht.

Het dagelijks bestuur van het waterschap Noord- en Zuid-Beveland reageert bij brieven van 15 september 1986 en 6 januari 1987 op de toegezonden voorontwerp-plannen "Noordhoek II" en "Oostmolenpark". Voor zover op het laatstgenoemde plan betrekking hebbend houden de opmerkingen verband met de toepassing van de Verordening Waterkering en Waterbeheersing Zeeland op het punt van waterlopen in het plangebied. Met name voor wat betreft de hoofdwaterloop die het plan doorsnijdt voorziet het dagelijks bestuur aanzienlijke complicaties in het vlak van het onderhoud. Wellicht zal de in de verordening vastgelegde onderhoudsstrook van 7 m. niet toereikend zijn voor de verspreiding van het slib afkomstig uit deze brede hoofdwatengang.

Overwogen kan worden dit per as af te voeren, waarbij overigens uitvoering en kosten - voor de gemeente - niet moeten worden onderschat.

Omtrent deze opmerkingen kan worden aangetekend, dat de toepassing van de Verordening Waterkering en Waterbeheersing Zeeland door het waterschap bijkans voortdurend in het bestemmingsplanoverleg wordt betrokken. Kortgeleden is over de relatie tussen het bestemmingsplan en de bepalingen omtrent de schouw- en onderhoudsstrook langs waterlopen een notitie verschenen. Voor wat betreft de algemene opmerkingen die in het kader van het voorliggende plan zijn ingebracht kan daarnaar worden verwezen.

De in het bijzonder op de hoofdwaterring gerichte kanttekeningen geven aanleiding in de eerste plaats te wijzen op de omstandigheid, dat het ruime breedteprofiel van deze waterloop geen woningbouw op korte afstand veronderstelt. Bij de stedenbouwkundige uitwerking zal van dit gegeven worden uitgegaan en in het bijzonder ook worden acht geslagen op de problematiek van berging en/of afvoer van slib.

De directeur Landelijke Gebieden en Kwaliteitszorg in de provincie Zeeland te Goes zet in zijn brief van 19 november 1986, kenmerk 1143 een aantal woningbouwlokaties in de gemeente op een rij. Zijn voorkeur gaat er naar uit de daar geplande stadsuitbreiding eerst te verwezenlijken. In die opzet kan de woningbouw in Oostnolenpark pas over een aantal jaren worden gestart. Dit is met name ook wenselijk met het oog op de levensvatbare fruitteeltbedrijven in het plangebied, welke op deze wijze een overbruggingsperiode kan worden geboden. Om dezelfde redenen wordt voorgesteld eerst het noordelijk plangebied te realiseren.

Het doortrekken van de groenstructuur langs de hoofdwaterring heeft de instemming van genoemde directeur. Hiervanuit zou zelfs het stelsel van groenvoorzieningen in de wijken kunnen worden uitgebreid. E.o.a. is wellicht doelmatiger dan laagstamboomgaarden en windsingels van (deels oude) populieren handhaven.

Omtrent deze opmerkingen kan het volgende worden aangetekend. De voorraad bouwrijpe grond en de behoefte aan bouwmogelijkheden in de woningsector staan in een minder gunstige relatie tot elkaar dan de directeur Landelijke Gebieden en Kwaliteitszorg doet vermoeden. De feitelijke praktijk rondom de planverwezenlijking noopt bovendien tot een vroegtijdige voorbereiding van plannen in de uitbreidingsfeer. Ook is gebleken van een duidelijk potentieel aan gegadigden voor een woonlocatie in zuidelijk deel

van de stad. Mede gelet op de in het streekplan "Zeeland" gesignaleerde wenselijkheid acht te slaan op de woonvoorkeur van de woningzoekende, is er alle reden de planvoorbereiding met voortvarendheid af te wikkelen. Gepoogd wordt voor de betrokken agrarische bedrijven een goede oplossing te vinden. De vlot verlopende onderhandelingen over aankoop of ruiling onderstrepen de uitvoerbaarheid van de gemeentelijke voornemens. De opmerking betreffende de groenstructuur zal nader worden bezien bij de verdere stedenbouwkundige uitwerking.

De Gewestelijke Raad voor Zeeland van het landbouwschap deelt bij brief van 8 december 1986, nr. 9858 mede, dat de lokatie van de in het plan vervatte stadsuitbreiding geen overwegende bezwaren ontmoet. Wat de keus van de planfiguur aangaat is de Raad van mening, dat onvoldoende onderbouwing is gegeven voor de noodzaak en omvang van de uitbreiding. De uitvoerbaarheid is slechts op enkele aannames gebaseerd. Eerst dient redelijk concreet de behoefte aan woningbouw te worden bepaald alvorens een dergelijk ambitieus plan te presenteren. Het reeds op voorhand stellen, dat het financiële perspectief gunstig is kan op basis van het voorgaande niet worden onderschreven. Hetzelfde geldt naar de mening van de Gewestelijke Raad voor het vooruitschuiven van het aantonen van de maatschappelijke uitvoerbaarheid naar de procedure van het inspraakoverleg.

De Gewestelijke Raad geeft voorts voorkeur aan een fasering die de start van de planverwezenlijking in het noordelijk deel legt.

Tot slot wordt gesteld, dat de kaart voor wat betreft de woningbouwcapaciteit per hectare bezuiden de watergang niet in overeenstemming is met het gestelde in de plantoelichting.

Over deze opmerkingen dient het volgende te worden aangetekend.

De vorenbedoelde afwijking tussen kaart en toelichting is ongedaan gemaakt.

De voorkeur inzake de start van de planverwezenlijking in het noordelijk deel geeft aanleiding te wijzen op het bestaande zaadschonings- en opslagbedrijf J.B. de Jonge aan de Rietweg. Dit zal in zijn huidige opzet een belangrijk beletsel vormen voor een spoedige verantwoorde invulling van het noordelijk plangedeelte met woningbouw. Zoals het zich thans laat aanzien, is het zelfs de vraag of de aanvankelijke bedoeling inzake bebouwing van het noordelijk deel onverkort doorgang kan vinden.

Om redenen die elders in de plantoelichting zijn verwoord is vooralsnog uitgegaan van een agrarische bestemming (met wijzigingsbevoegdheid).

De relatie maatschappelijke uitvoerbaarheid en inspraakoverleg wordt door de Gewestelijke Raad niet juist getypeerd. In de eerste plaats wordt een belangrijke element in de maatschappelijke uitvoerbaarheid gevormd door de mogelijkheid de benodigde gronden te verwerven of pachtvrij te maken. Al geruime tijd geleden is begonnen deze bereidheid af te tasten, er zijn taxaties verricht en zelfs enkele grondtransacties afgesloten. In zoverre is al enige zekerheid over de acceptatie van het plan verkregen.

Voor het overige moet nog worden vastgesteld, dat de bewijsvoering inzake de maatschappelijke uitvoerbaarheid niet aan het inspraakoverleg kan voorafgaan. Eerst na de inspraakfase kan de maatschappelijke uitvoerbaarheid definitief worden verwoord. Van vooruitschuiven als bedoeld door de Gewestelijke Raad is derhalve geen sprake.

Tot slot moet nog worden aangetekend, dat de plantoelichting in tegenstelling tot wat door de Gewestelijke Raad wordt gesteld niet van ongefundeerd of misplaatst optimisme over de financiële kant van de planopzet getuigt. In de betreffende paragraaf is slechts een aantal gegevens geschetst welke meehelpen de economische uitvoerbaarheid te definiëren. Aan deze schets is slechts de (globale) conclusie verbonden, dat het financiële perspectief niet bij voorbaat ongunstig is. Overigens heeft een inmiddels opgestelde globale exploitatie-berekening deze conclusie bevestigd. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.

SLOTFASE VOOROVERLEG

Bij wijze van afronding van het vooroverleg is op 20 juni 1988 het aangepaste ontwerp-plan andermaal aan de sub-commissie voor de stads- en dorpsvernieuwing en de gemeentelijke bestemmingsplannen voorgelegd. Begin augustus daaraanvolgend is van de zijde van de provinciale planologische dienst vernomen, dat het plan nog tot de onderstaande (aangestreepte) opmerkingen aanleiding geeft.

- De verkeersontsluitingen zijn nog onderwerp van discussie. Voor de geplande secundaire ontsluitingen op de 's-Gravenpolderseweg en de Buijs Ballotstraat ontbreekt de ruimte. Voorts zijn zij niet gunstig gelegen en zullen zijn naar verhouding te veel verkeer te verwerken krijgen. De ontsluiting van het gebied noordelijk van de watergang is onvoldoende.
- Over de secundaire ontsluitingen het volgende. Blijkens het gestelde in artikel 5 van de voorschriften moet onder secundair worden verstaan: gericht op inkomend of uitgaand verkeer. Aangezien deze kwalificatie derhalve op

één van beide verkeersbewegingen betrekking heeft, kan ook bij de bestaande neiging tot het volgen van de kortste route in het algemeen niet meer dan de helft van het verkeersaanbod de betreffende route kiezen. Reeds hiermee wordt een matiging in de verkeersintensiteit afgedwongen. Echter ook bij het nader invullen van de woonbestemming in het kader van art. 11 WRO kan voor een stedenbouwkundig structuur worden gekozen die uitnodigt tot een minder frequent gebruik van de aansluitpunten bij de Rietweg en de andere secundaire ontsluiting in het noordelijk plangedeelte.

Overigens kan in het kader van de globale bestemming woondoeleinden de strook bestemd tot verkeersdoeleinden ter plaatse van laatstbedoelde ontsluiting worden verruimd.

Over de ontsluiting van het tot woondoeleinden bestemde gebied ten noorden van de watergang kan worden aangetekend, dat deze op zich beschouwd inderdaad niet optimaal is. Zoals de uitgangspunten thans luiden ligt het echter in de bedoeling de bestemming te verwezenlijken in samenhang met de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor het aangrenzend agrarisch gebied. De stadsuitbreiding welke aldaar wellicht zal plaats vinden schept het kader voor een ontsluiting van het thans al tot woondoeleinden bestemde gebied in noordelijke en/of noordwestelijke richting naast de zuidelijke route die reeds op de kaart is vermeld.

- Bij een start van de planverwezenlijking aan de zuidzijde sluit de nieuwe woonbebouwing slecht aan op de bestaande kernbebouwing.

Op zichzelf berien is deze constatering juist. Hiertegenover kan worden gesteld, dat bij een start aan de noordkant de tot de bebouwde kom behorende ziekenhuisbebouwing over een langer tijdvak enigszins los van de stad blijft. Een omkering als hiervoor bepleit noopt bovendien tot het eerst saneren van het graanschoningsbedrijf met alle feitelijke en tijdproblemen van dien.

- Het verdient voorkeur het graanschoningsbedrijf thans te verplaatsen.

Opschuiven naar de toekomst maakt het alleen maar moeilijker.

Met de verplaatsing van het bedrijf hangt een veelheid van zaken samen. Als gevolg hiervan zal ook bij een keus voor spoedige sanering rekening gehouden moeten worden met een aanzienlijk tijdsbeslag. Waar de onderhandelingen met het bedrijf over een nieuwe locatie ook bij de nieuwe bestemmingsplanmatige uitgangspunten doorgaan, kan van een opschuiving naar de toekomst niet in redelijk worden gesproken.

- De uitwerkingsregeling bevat weinig toetingscriteria. Er ontbreekt een regeling over de oppervlakte van het openbaar groen. Over de dakvoet

hoogte zijn willekeurige bepalingen opgenomen. De bepaling in lid 3, sub h hoort niet in het bestemmingsplan thuis.

Voor het openbaar groen is een nadere bepaling opgenomen. Daarentegen is de bepaling sub h, als zijnde een gebruikelijke akoestische voorwaarde voor een uit te werken woonbestemming gehandhaafd. Van willekeurigheid in verband met de dakvoetheogte is evenmin sprake. Deze is aan een niet ongebruikelijk maximum gebonden. In het uitwerkingsplan kan deze nader worden gepreciseerd.

- In het kader van artikel 13, lid 1 WRO dienen kadastrale nummers en sectie-aanduidingen goed op de kaart weergegeven te zijn. De toepassing van het artikel dient in de plantoelichting nader te worden verwoord, terwijl in het bestemmingsartikel moet zijn vermeld, dat verwezenlijking van de bestemming in de naaste toekomst noodzakelijk is.

Hieraan is tegemoetgekomen.

- In artikel 2, lid 1 sub c dient het voorbehoud te worden verwoord voor het geval in de voorschriften anders is bepaald.

Hieraan is tegemoetgekomen.

- In artikel 4 en 6 het percentage van 50 in lager getal wijzigen.

Hieraan is tegemoetgekomen.

- In artikel 5 zijn de randvoorwaarden voor overganszones en randontsluiting te globaal verwoord. De geleidelijke overgang dient beter te worden beredeneerd.

Lid 3 en 4 van genoemd artikel geven mede gelet op de plantoelichting duidelijk regels over de relatie van het plan met landelijk gebied. Noch voor de nadere uitwerking noch voor de goedkeuring welke deze van gedeputeerde staten dient te verkrijgen is een strakker regiem noodzakelijk.

- In artikel 5, lid 5 dient de grens voor bijgebouwen op 40 m². te worden gesteld.

Hieraan is tegemoetgekomen.

- In artikel 6 is een bebouwingspercentage genoemd dat op de kaart ontbreekt.

In het bebouwingsvlak van de bestemming "Gemengde bebouwing met bijbehorende erven" is alsnog een percentage opgenomen.

- De verwijzing in artikel 13, lid 1 sub c is niet juist.

Thans wordt naar lid 3 in plaats van lid 2 verwezen.

- In art. 13, lid 3 sub a moet ook lid 2 worden genoemd.

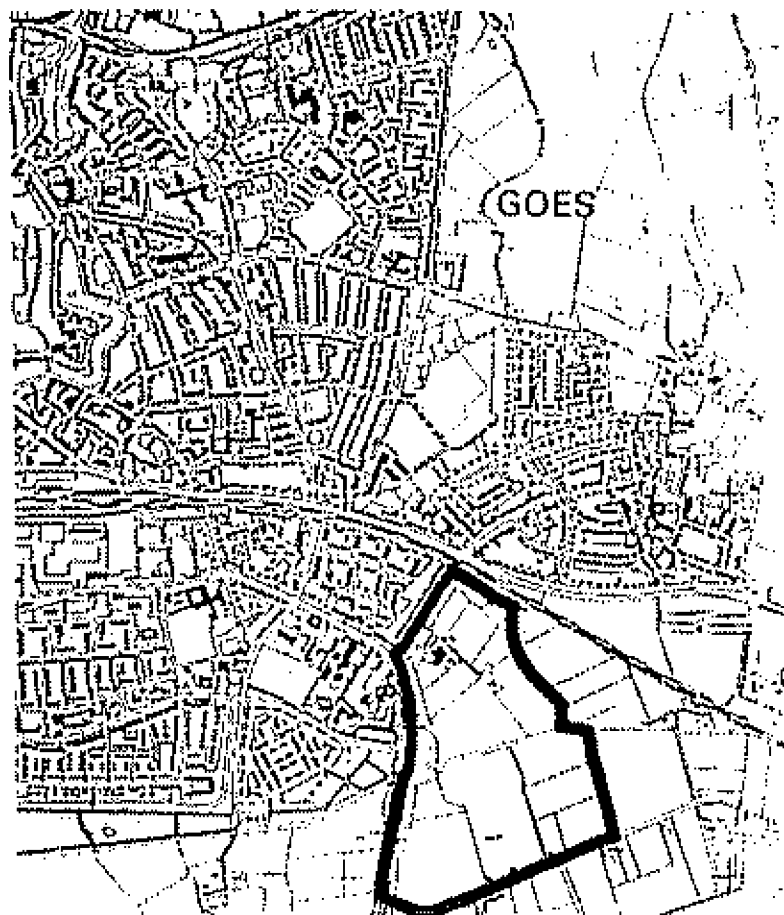
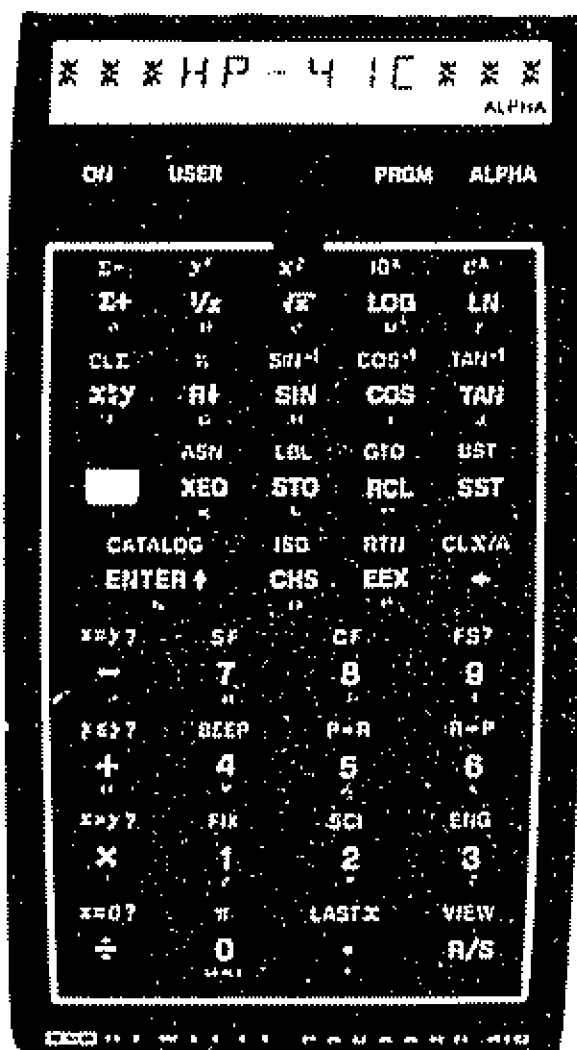
Hieraan is tegemoetgekomen.

- In artikel 15, lid 1 sub c en e doorhalen.

Hieraan is tegemoet gekomen. De overgebleven bepalingen zijn tevens vernummerd.

In de tweede helft van juni 1988 heeft het voorontwerpplan voor de duur van veertien dagen ter inzage gelegen in het kader van de inspraakprocedure. Tevens is op 27 juni een inspraak- en informatiebijeenkomst in zaal Amicitia te Kloetinge gehouden. Ontvangen is een schriftelijke inspraakreactie en (tijdens de bijeenkomst) een aantal mondelinge vragen en opmerkingen. Geen hiervan heeft aanleiding gegeven het bestemmingsplan bij te stellen. Verwezen wordt naar het bij de toelichting gevoegde verslag van de bijeenkomst.

Los van het vooroverleg en het inspraakoverleg is het wenselijk gebleken een perceel grond bij de watergang dat tot tuin was bestemd, de bestemming "uit te werken woonwilleinden" te geven.



Bestemmingsplan

OOSTMOLENPARK

AKOESTISCH ONDERZOEK



GEMEENTE GOES



Samenvatting toepassing Wet geluidhinder.

Voor het gebied dat wordt begrensd door de NS-spoorlijn, de Buys Ballotstraat, de 's-Gravenpolderseweg en de Oostmolenweg in de gemeente Goes wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid.

Gedeelten van het plangebied zijn gelegen binnen de zones van de NS-spoorlijn en de volgende wegen: provinciale weg Sl2, Buys Ballotstraat, 's-Gravenpolderseweg en Oostmolenweg. De hoofdbestemming binnen het plangebied is een globale bestemming voor de bouw van woningen in diverse klassen, langs de spoorlijn de Buys Ballotstraatstraat en de 's-Gravenpolderseweg is in hoofdzaak een lintwoonbebouwing aanwezig.

In verband hiermee is een akoestisch onderzoek verricht.

Dit onderzoek geeft de volgende resultaten te zien:

wegverkeerslawaai:

- de bestaande woningen langs de NS-spoorlijn de Buys Ballotstraat, de Oostmolenweg en de Oostmolenweg vallen buiten het regiem 'nieuwe situaties van de Wet geluidhinder en blijven daarom buiten beschouwing;
- hetzelfde geldt voor het kantoor/groothandel/bedrijfswoning op de hoek van de Buys Ballotstraat en de 's-Gravenpolderseweg;
- de nieuw te bouwen woningen binnen het plangebied zijn gelegen buiten de 50 dB(A)-contour vanwege de provinciale weg Sl2; in verband met deze weg worden dan ook geen voorkeursgrenswaarden overschreden;
- de gedetailleerde bestemming "wonen", waarin de bestaande randbebouwing langs de 's-Gravenpolderseweg is opgenomen vertoont nu nog enkele open plaatsen waar woningen kunnen worden gebouwd; het is de uitdrukkelijke wens van het gemeentebestuur dat deze nieuwbouw om stedenbouwkundige redenen zal worden gerealiseerd; deze woningen ondervinden een geluidbelasting van 58 dB(A); hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden; dit betekent dat een procedure "hogere waarde" moet worden gevoerd; gedeputeerde staten kunnen deze hogere waarde slechts toestaan indien de uiteindelijke bebouwing langs de 's-Gravenpolderseweg zal worden uitgevoerd als aaneengesloten bebouwing die dient om het achtergelegen gebied van geluidoverlast te vrijwaren;
- de gevels van de nieuwe woningen waarvoor een hogere waarde wordt aangevraagd, dienen een gevelisolatiewaarde te hebben van 28 dB(A); in de bouwvergunning zullen daartoe strekkende voorwaarden worden opgenomen;
- omdat, enerzijds vanwege de globaliteit van het bestemmingsplan Oostmolenpark en anderzijds in verband met onduidelijkheid omtrent een toekomstige ontsluiting van het nieuwe streekziekenhuis aan de oostzijde, onzekerheid bestaat over de te verwachten verkeersintensiteit over de Oostmolenweg, moet worden uitgegaan van de meest ongunstige situatie, hetgeen er op neer komt dat zonder het treffen van maatregelen op een strook langs de Oostmolenweg wellicht niet zal kunnen worden gebouwd zonder dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden. Ten einde de globaliteit van het plan onaangetaast te laten en om te voorkomen dat deze 50 dB(A) wordt overschreden, is in de uitwerkingsregels opgenomen dat binnen de globale woningbestemming geen woningen mogen worden gebouwd met een geluidbelasting vanwege de Oostmolenweg die hoger is dan 50 dB(A);
- deze laatste bepaling voorkomt tevens dat woningen met een geluidbelasting hoger dan 50 dB(A) worden gebouwd achter de open ruimten in de bebouwing langs de 's-Gravenpolderseweg;

spoorweglawaai:

- de nieuw te bouwen woningen binnen het plangebied zijn gelegen buiten de 60 dB(A)-contour vanwege de NS-spoorlijn, zodat in verband met deze spoorlijn geen voorkeursgrenswaarden worden overschreden;
- in het kader van het Besluit geluidhinder spoorweglawaai behoeven dan

ook geen maatregelen te worden getroffen om de geluidbelasting buiten of het geluidniveau binnen te reduceren; ook behoeft geen procedure hogere waarde te worden gevoerd:

industrielawaai:

- de nieuw te bouwen woningen binnen het plangebied zijn gelegen buiten de zone vanwege een industrieterrein waarop A-inrichtingen gevestigd zijn dan wel gevestigd mogen worden:

overige akoestische aspecten:

- uit akoestisch oogpunt verdient het aanbeveling dat, daar waar ontsluitingswegen zijn gepland in de nabijheid van bestaande en te projecteren woningen voldoende afstand wordt gehouden om geluidoverlast in en rondom deze woningen te voorkomen;
- ten slotte verdient het aanbeveling om latere uitwerkingsalternatieven te toetsen op hun akoestische merites

Samenvatting inspraak

Samenvatting van de inspraak- en informatie-bijeenkomst welke op 27 juni 1988 te 20.00 uur is gehouden in Amicitia, betreffende het bestemmingsplan "Oostmolenpark".

Aanwezig: wethouder L.H. de Leeuw, de heren A. Markusse, Snoek en Van Wijngaarde (respectievelijk afdeling SDO, VRO en bureau voorlichting), alsmede circa 40 belangstellenden

De heer De Leeuw opent de vergadering, heet allen hartelijk welkom en geeft een uiteenzetting over het onderwerp van de bijeenkomst. Hij staat stil bij het globale karakter van het plan, de noodzaak tot het opstellen van een of meer uitwerkingsplannen, waarover opnieuw overleg met de omwonenden en andere belanghebbenden zal worden gevoerd. Wat het globale plan zelf betreft, zal de inspraakfase worden gevolgd door een hernieuwde tervisielegging ten behoeve van de vaststelling van het plan door de raad. De feitelijke vormgeving van de stadsuitbreiding zal in het uitwerkingsplan tot uitdrukking komen. Nog in de loop van de tweede helft van dit jaar zal dit wellicht aan de belanghebbenden worden getoond.

Vervolgens geeft de heer Markusse een uiteenzetting over enige stadsbouwkundige aspecten van het plan. Hij schetst de richtlijnen waaraan de te bouwen woningen moeten beantwoorden. Vervolgens gaat hij in op het zaadschoningsbedrijf De Jonge aan de Rietweg. De stadsuitbreiding in het noordelijk plangebied hangt ten nauwste samen met de eventuele verplaatsing van het bedrijf. In verband hiermee is een wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders opgenomen. Het bedrijf is voornamelijk tot agrarisch hulpbedrijf bestemd.

Uit de zaal wordt gevraagd of de op de kaart aangegeven pijlen betekenen dat op de betreffende locaties een ontsluiting van het plangebied wordt benodigd. De heer De Leeuw antwoordt, dat het hier om mogelijke locaties gaat. Het is nog een open vraag of de aangeduide pijl op die plek een wegaansluiting betekent.

Spreekster merkt vervolgens nog op, dat aanvankelijk op een totaalplan is afgekoerst dat ook voor het noordelijk deel een woonbestemming omvatte. Nu daarvan voorlopig wordt afgezien, moet aan de ontsluitingspijl ter plaatse van de Rietweg een andere waarde worden gehecht dan aan de pijlen in het zuidelijk plangebied.

Een aanwezige die nabij het zaadschoningsbedrijf woont merkt op, dat nog kortgeleden een aanzienlijke uitbreiding van de gebouwen aan het bedrijf is toegestaan. Hij vraagt zich af hoe dat kan worden gereïmd met de plannen voor stadsuitbreiding.

De heer De Leeuw antwoordt, dat de gemeente bij het beslissen op een bouw aanvraag gebonden is aan regels. Het bestemmingsplan behoort daartoe. Het ter plaatse geldende plan stond niet aan de bouw in de weg. De bouwvergunning moest worden verleend. Overigens is thans verdere uitbreiding niet mogelijk. Het bestemmingsplan "Buitengebied" staat geen verdere uitbreiding toe.

Spreekster erkent, dat het bedrijf hinder voor de naaste omgeving oplevert. Slechts door kostbare investeringen te verrichten kan het euvel worden verholpen. Mede gelet op dit aspect is het beter, dat het bedrijf zich elders vestigt.

De heer De Schepper merkt, dat "Oostmolenpark" een erg duur plan is. In de eerste plaats moet het bedrijf van De Jonge worden gesaneerd. In de tweede plaats moet blijken het overleg met het waterschap een strook van 7 meter ter weerszijden van de watergang vrij van bebouwing blijven. De vele "alsen" die het plan omvat doen hem denken aan een oude anekdote. Indien deze in het plan wordt bewaard, zal daar weinig van terecht komen. Voorts bepleit hij de pijl naast zijn woning naar de hoek Buize Ballotstraat/'s-Gravenpolderweg te verplaatsen.

De heer De Leeuw ziet in het laatste weinig perspectief. Hij merkt voorts op, dat het plan "Oostmolenpark" globaal is becijferd. Aangevoerd is, dat ook bij de aankoop van het bedrijfsperceel sprake is van een financieel uitvoerbaar plan.

De heer Collijn vraagt of bij vertrek van het bedrijf de bestemming automatisch in wonen wordt omgezet.

De heer De Leeuw antwoordt, dat hiertoe een wijzigingsplan ex artikel 11 van de WRO moet worden vastgesteld. De ontsluiting wordt alsdan mede gezien en er zal ook weer overleg met de belanghebbenden worden gevoerd.

De heer Collijn vraagt of voor de verplaatsing van het bedrijf een kosten/baten-analyse is opgesteld. Voorts wordt gevraagd of het laatstelijk gerealiseerde gedeelte van het bedrijf voor eigen risico is gesticht.

Eerst ingaand op de laatste vraag antwoordt de heer De Leeuw, dat over dit aspect uitvoerig met de heer De Jonge is onderhandeld. Inmiddels beschikt de gemeente ook over een waardebepaling van het bedrijfsperceel welke door een taxateur is opgesteld. Ook hierover zijn gesprekken met het bedrijf gevoerd. In de exploitatieberekening is een bedrag opgenomen voor aankoop van perceel en opstallen.

Wat het "risico-aspect" betreft meldt spreker nog, dat het bedrijf de laatste jaren steeds is voorgehouden dat aan verplaatsing moet worden gedacht.

Mevrouw Van Hekken merkt op, dat zij eigenaars is van een van de volktuintjes direct ten zuiden van de watergang. Zij heeft herhaaldelijk geprobeerd te weten te komen wat de gemeente hier van plan is, steeds zonder succes.

De heer Harkusse bevestigt, dat tot dusver inderdaad geen uitsluitsel kon worden gegeven. Volgens het plan "Oostmolenpark" zal hier met toepassing van de uitwerkingsplicht gebouwd kunnen worden. Of dit ook zal geschieden hangt mede af van de vraag of de grond kan worden verworven. De nieuwe bestemming hangt derhalve mede af van de betrokken eigenaar.

De heer De Leeuw probeert nader te verklaren waarom in de voorbereidingsfase van het bestemmingsplan op een concrete vraag als die van mevrouw Van Hekken geen duidelijk antwoord kan worden gegeven. Hij spreekt het vertrouwen uit, dat het gemeentebestuur en genoemde belanghebbende wel tot een goede oplossing zullen komen.

Vervolgens wordt in samenvatting met het bedrijf van De Jonge gevraagd of de belanghebbenden over de wijziging van de agrarische bestemming zullen worden gehoord, hoe het woongebied ten noorden van de watergang wordt ontsloten indien er geen verdere woningbouw komt en hoe de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf thans luiden.

De heer De Leeuw antwoordt, dat het geldende bestemmingsplan een bedrijfsuitbreiding van enige betekenis verbiedt. Dat geldt ook voor het nieuwe bestemmingsplan. Wanneer de bedrijfsverplaatsing geen doorgang vindt, zal het tot woondoeleinden bestemde plandeel ten noorden van de watergang via het zuidelijk plandeelte worden ontsloten. Aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid na verplaatsing van het bedrijf gaat een inspraak- en overlegronde vooraf zoals die ook voor het voorliggende plan toepassing vindt. De heer Collijn wijst op de verkeersdruk in de Buijs Bailotstraat, die onder meer verband houdt met de beide ziekenhuizen. Wat wordt er gedaan om deze beperkt te houden.

De heer De Leeuw antwoordt, dat het hier een kwestie betreft die niet gemakkelijk is op te lossen. Misschien moet worden gezien of een nieuwe weg richting de Vierwegen kan worden gerealiseerd. Er zijn wellicht ook andere oplossingen. Er is overigens op dit punt nog geen studie verricht.

Spreker staat vervolgens stil bij de zuidelijke ringbaan welke in de toekomst de A. Fokkerstraat en de 'a-Gravenpolderweg met elkaar zal verbinden.

De heer Pieterse informeert naar het aantal woningen dat het zuidelijk deel zal omvatten.

De heer De Leeuw antwoordt, dat op maximaal 300 wordt gemikt.

Na de pauze wordt door een van de bewoners van de woningen 'a-Gravenpolderweg 74 tot en met 90 gevraagd of de gemeente wil meewerken aan een ontsluiting van de betreffende tuinen en de bouw van garages.

De heer De Leeuw staat hier niet onwelwillend tegenover

Hij raadt de betreffende bewoners aan zich gezamenlijk met een brief tot het college van burgemeester en wethouders te wenden. Een bewoonster van een ander gedeelte van de 's-Gravenpolderweg wordt op een door haar gestelde vraag van dezelfde strekking dienovereenkomstig geantwoord. Aangeraden wordt spoedig met een verzoek te komen, bijvoorbeeld binnen één maand.

Op een vraag uit de zaal wanneer het voorlopig wegenplan wordt bekend gemaakt en hoe het staat met de belangstelling voor een bouwkafeel in het plan, antwoordt de heer De Leeuw nog in het najaar het ontwerp van het uitwerkingsplan te willen presenteren. Er zijn vele aanmeldingen voor een bouwkafeel ontvangen. Hij schetst de stand van zaken betreffende de realisering van de plannen Noordhoek, Goese Polder en andere bouwlocaties. Hieruit vloeit de noodzaak voort op korte termijn in "Oostmolenpark" te starten. Er is ook sprake van een trend welke vroegere Goesebanen die naar de omliggende dorpen zijn gaan wonen, terug naar Goos brengt. Verwacht mag worden, dat het plan "Oostmolenpark" het goed zal doen. Hij spreekt, na te hebben geconstateerd dat er geen verdere vragen of opmerkingen zijn, de verwachting uit dat de aanwezigen te zijner tijd met enige trots zullen zeggen: "ik woon er in de buurt!".

Spreeker zegt tot slot toe, dat de belanghebbenden over het resultaat van het inspraakoverleg zullen worden geïnformeerd en bekijndigt daarop de bespreking.

Goos, 27 juni 1988
J. Snoek

