



adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

**Gemeente Goes
Kern Goes**

**Uitwerkingsplan
'Oostmolenpark III'**

Toelichting en voorschriften



adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

Postbus 68 5260 AB Vught
Taalstraat 36 Vught

telefoon 073 658 90 40
fax 073 656 16 65
e-mail: info@bro.nl

nummer X.5600.400.2294

datum december 1999

concept december 1998

ontwerp april 1999

vaststelling 2 december 1999

Gemeente Goes Kern Goes

Uitwerkingsplan 'Oostmolenpark III'

Toelichting en voorschriften

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. PLANGEBIED	3
2. UITGANGSPUNTEN	5
2.1 Geldend bestemmingsplan	5
2.2 Stedenbouwkundige relatie met de omgeving	5
2.3 Beeldvorming	7
2.4 Duurzaamheid	7
2.5 Milieusituatie	9
2.6 Bodemonderzoek	10
3. PLAN	11
3.1 Verkaveling en woningtypologie	11
3.2 Ontsluiting	13
3.3 Groen	13
4. WIJZE VAN BESTEMMEN	15
4.1 Karakter van het plan: 'uitwerking'	15
4.2 Leeswijzer bij de voorschriften	15
4.3 De regeling van de afzonderlijke bestemmingen	16
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	17
6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	19

Bijlage 1

Voorschriften 'Uit te werken woondoeleinden (UW)'



Ligging van het plangebied



1. PLANGEBIED

Het plangebied wordt begrensd door de Groote Waterleiding, de 's-Gravenpolderseweg, het verlengde van de Rietweg en de lijn op 100 meter afstand gelegen van het zaadschoningsbedrijf van De Jonge, waarmee de milieucontour van dit bedrijf in acht wordt genomen.

Het plangebied maakt deel uit van een groter gebied dat zijn identiteit ontleent aan het gebruik als agrarisch gebied met name tuinbouw. De randen van het grotere gebied worden gevormd door de achterkanten van de woningen en bedrijven aan de 's-Gravenpolderseweg, de Buys Ballotstraat en de Groote Waterleiding.



2. UITGANGSPUNTEN

2.1 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het gebied Oostmolenpark waarvoor in 1988 een bestemmingsplan is vastgesteld (raadsbesluit van 15 december 1988). De gronden die onderwerp zijn van het onderhavige plan zijn in het bestemmingsplan 'Oostmolenpark' bestemd als 'Uit te werken woondoeleinden (UW)'. Door Gedeputeerde Staten is bij hun besluit van 11 juli 1989 het bestemmingsplan goedgekeurd.¹

Het bestemmingsplan is in de afgelopen jaren de onderlegger geweest van de realisatie van de woonwijk Oostmolenpark ten zuiden van de Groote Waterleiding.

Met het onderhavige plan wordt aan de uitwerkingsplicht in het bestemmingsplan 'Oostmolenpark' voldaan. Overigens betreft het gebied in dit plan niet de gehele uit te werken bestemming, maar slechts een deel.

In de Beschrijving in hoofdlijnen zijn in het bestemmingsplan 'Oostmolenpark' voor het uit te werken gebied de volgende aspecten geregeld:

- bestemming woongebied;
- dichtheid maximaal 15 tot 30 woningen per hectare;
- parkeernorm 1,4 parkeerplaatsen per woning waarvan een op eigen terrein en 0,4 in het openbaar gebied.

Bovendien worden in het bestemmingsplan twee ontsluitingspunten gegeven voor de nieuwe buurt: een fiets-/voetgangersontsluiting aan de 's-Gravenpolderseweg en een verkeersontsluiting over de Groote Waterleiding ter hoogte van de oostgrens van het plangebied.

2.2 Stedenbouwkundige relatie met de omgeving

In de stedenbouwkundige studie die ten grondslag ligt aan het voorliggende bestemmingsplan is er van uitgegaan dat er een kans bestaat dat het gehele gebied van het Oostmolenpark ten noorden van de Groote Waterleiding in de verdere toekomst voor woningbouw of andere stedelijke functies beschikbaar komt. Maar tevens is rekening gehouden met de mogelijkheid dat deze ontwikkeling nooit of pas op lange termijn plaats zal vinden. Deze gegevenheid brengt de ambitie met zich mee om het deelgebied dat thans aan de orde is uiteindelijk in twee toekomst sce-

¹ Een afschrift van de voorschriften van de bestemming 'Uit te werken woondoeleinden (UW)' is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.



nario's moet kunnen passen. Het eerste scenario waarbij het voorliggende buurtje een zelfstandig functionerende eenheid vormt ten noorden van de Groote Waterleiding achter de frontbebouwing van de 's-Gravenpolderseweg. Het tweede scenario dat ook het overige gebied tot herontwikkeling gebracht wordt. In het plan zoals nu voorligt zijn beide mogelijkheden opgenomen.

Uitgangspunt vormt de realisatie van een nieuwe buurt met een eigen identiteit. De buurt wordt ontsloten vanuit de oostzijde door een weg die aansluiting biedt op een brug over de Groote Waterleiding, waarna gebruik gemaakt wordt van de infrastructuur van de wijk ten zuiden van de Groote Waterleiding om de stedelijke hoofdontsluiting te bereiken. Voor de fietser is tevens voorzien in een fietsroute naar de Buys Ballotstraat over de Rietweg.

Deze assen in noord-zuid richting kunnen in principe in de toekomst uitgroeien tot een centrale as in het grotere gebied waarmee een hoofdstructuurlijn in dit gebied gecreëerd wordt. Deze noord-zuidas kan aangevuld worden met een oost-west verbinding waardoor het gehele gebied ten noorden van de Groote Waterleiding in vier kwadranten gedeeld wordt. Deze gegevens bieden een goede basis om uiteindelijk mogelijk tot de ontwikkeling van een grotere ruimtelijk en functioneel samenhangende wijk te komen.

2.3 Beeldvorming

Uitgaande van een zelfstandige woonbuurt van ca. 50 woningen is gezocht naar een eigen identiteit. Deze identiteit is gevonden in een heldere verkaveling met woningen gericht op straten en geordend rondom een centrale groene ruimte met speelgelegenheden.

Het woonmilieu wordt voorts bepaald door de samenhang in uitstraling tussen de woningen. Gekozen is voor de ontwikkeling van meerdere woningtypes die met elkaar verbonden zijn door een zelfde architectonische expressie. Hierbij is inspiratie gezocht bij de architectuur van de jaren dertig. Deze architectuur kan gekenmerkt worden als solide. Kappen, overstekken en erkers zijn hierin belangrijke elementen. Deze samenhang is belangrijk en zal in de toekomst van deze woonbuurt moeten worden gehandhaafd.

2.4 Duurzaamheid

Algemeen

Naast de ordening rondom een centraal groenelement en de gezamenlijkheid in architectonische expressie is het derde voor het woonmilieu bepalende uitgangspunt het streven naar duurzaamheid bij de ontwikkeling van deze buurt.



Op stedenbouwkundig niveau komt dit streven tot uitdrukking in de waterhuishouding van de buurt en in de zongerichte verkaveling.

Waterhuishouding

In het stedenbouwkundige plan is een duurzaam watersysteem opgenomen (zie ook de afbeelding op nevenstaande pagina). Elementair is hierbij dat het bijna schone hemelwater wordt afgekoppeld van het rioleringsstelsel. Dit gebeurt door het water bovengronds af te voeren naar plaatsen waar het water in de bodem kan inzijgen of bij hevige regenval kan worden gedraineerd, waarna het overtollige water wordt geloosd op de Groote Waterleiding.

Regenwater wordt in het openbaar gebied opgevangen en stroomt af richting de wadi's of de Groote Waterleiding via goten in de straten of via ondergrondse leidingen. Wanneer de ondergrond slecht doorlatend is (kleilaag bijvoorbeeld), hetgeen vooraf onderzocht en aangetoond wordt, zal een bufferinstallatie van voldoende capaciteit in het wadisysteem worden opgenomen. Bovendien kunnen de bewoners het regenwater zelf opvangen en gebruiken voor het sproeien van de tuinen of het wassen van de auto's en de ramen. Ook in de centrale driehoek is een wadi-element opgenomen.

In normale omstandigheden zal de wadi voldoende capaciteit hebben om het regenwater in de bodem op te nemen. Bij hevige regenval zal een drain in de wadi zorg dragen voor een directe afvoer van het regenwater naar de Groote Waterleiding. De wadi's zullen de straten oversteken door uithollingen in de weg die tevens als omgekeerde verkeersdrempels de snelheid van de auto's zullen remmen.

Zonne-oriëntatie

In de stedenbouwkundige opzet van de buurt is gekozen voor een begeleiding van de Groote Waterleiding en van het centrale groenelement door de voorkant van woningen hierop te oriënteren.

Door deze opzet zijn de woningen goed georiënteerd op de zon. De woningen maken aldus via grotere vlakken gebruik van passieve zonne-energie.

Materiaalgebruik

Voorts zal ten behoeve van de bescherming van het milieu gebruik gemaakt worden van duurzame materialen. Dit gebeurt zowel in de woningbouw als bij de inrichting van de openbare ruimte.

2.5 Milieusituatie

Aan de Rietweg, ten noorden van het plangebied, is een zaadschoningsbedrijf, De Jonge, gevestigd. De afstand tot het plangebied bedraagt ongeveer 100 meter afstand en komt overeen met de milieucolour van dit bedrijf.

2.6 Bodemonderzoek

Binnen het plangebied is bodemonderzoek verricht.² De resultaten worden in deze paragraaf kort samengevat. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de bovengrond (0,00-0,50 m-mv) ter plaatse van de boringen uit mengmonster 1 (westelijk terreindeel), ten aanzien van de aanwezigheid van PAK, niet voldoet aan de streefwaarde gesteld door het Ministerie van VROM. Dit geldt tevens voor de aanwezigheid van koper in mengmonster 2, 3 en 4.

Het gaat om lichte overschrijdingen van de streefwaarden, welke geen aanleiding geven tot nader onderzoek. De toetsingswaarde van één of meerdere stoffen wordt namelijk niet overschreden (voor toelichting zie bijlage 6).

De licht verhoogde waarde van polycyclische aromatische koolwaterstoffen in de bovengrond wordt waarschijnlijk veroorzaakt door de aanwezigheid van puin en houtskool ter plaatse van een aantal boringen.

Voor de verhoogde concentratie van koper in de bovengrond is geen directe verklaring voorhanden.

De EOX is een parameter voor de aanwezigheid van halogeenverbindingen. Aangezien sprake is van licht verhoogde waarden van EOX in de bovengrond ter plaatse van de boringen van mengmonster 1 en 2, is het niet waarschijnlijk dat één of meerdere halogeenverbindingen in sterk verhoogde concentraties aanwezig zijn.

Grondwater

Voor de verhoogde concentraties van chroom en zink in het grondwater van peilbuis 5 en chroom en koper in het grondwater van peilbuis 7, kan geen directe verklaring gegeven worden.

De tijdens de eventuele bouwactiviteiten vrijkomende bovengrond dient bij voorkeur op het terrein hergebruikt te worden, aangezien deze i.v.m. de verhoogde concentraties van PAK en koper niet multifunctioneel toepasbaar is. Wanneer dit niet mogelijk is, dient het afgevoerd en verwerkt te worden conform regelgeving van het bevoegd gezag.

Aan de hand van de gegevens verkregen uit het verkennend onderzoek, kan gesteld worden dat de locatie op basis van milieuhygiënische criteria geschikt is voor multifunctioneel gebruik.

² Boot organiserend ingenieursburo, *Verkennend bodemonderzoek volgens NVN 5740. Locatie: Oostmolenpark Goes (28 april 1998), project 983047.*

3. PLAN

3.1 Verkaveling en woningtypologie

In de stedenbouwkundige opzet van de buurt is ingespeeld op de bestaande kwaliteit en de toekomstwaarde van de randen van het gebied (zie de illustratie op blz. 6).

Gekozen is voor een begeleiding van de Groote Waterleiding met voorkanten van woningen. Hiermee wordt een spiegeling bereikt van de situatie aan de overkant van de Groote Waterleiding in het al gerealiseerde deel van Oostmolenpark. Ook is in de verkaveling geanticipeerd op de zonnestand. De kavels zijn ondiep en breed zodat een patiowoning ingepast kan worden. De geprojecteerde woningen hebben zijtuinen in plaats van achtertuinen zodat de tuin voldoende direct zonlicht zal krijgen. Tussen het openbare gebied en de privé-kavel zijn gebouwde erfscheidingen geprojecteerd zodat van een heldere scheiding sprake is en de privacy in de tuin is gewaarborgd.

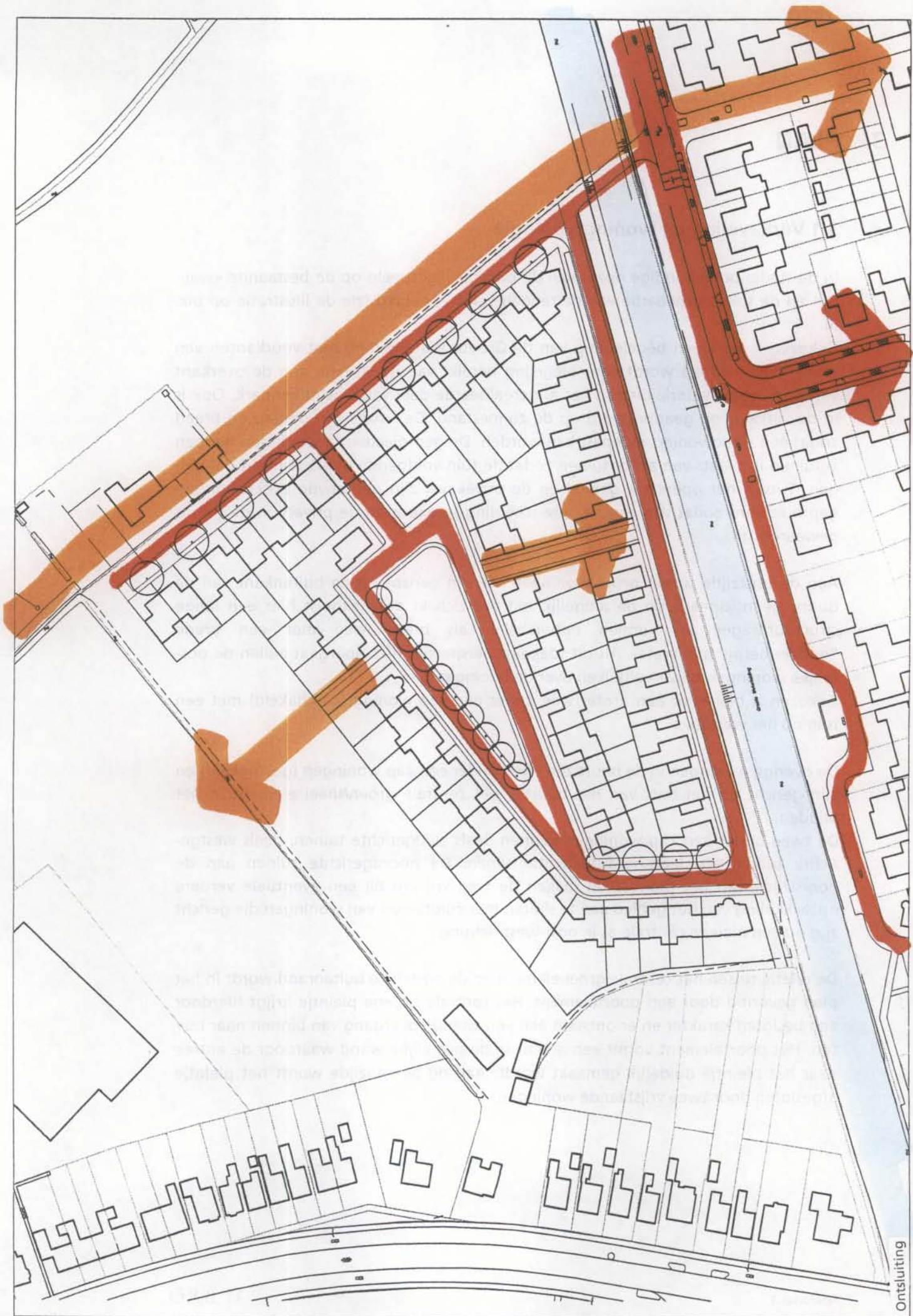
Aan de oostzijde is met grote woningen die zijn gericht op de buitenkant van de buurt, geanticipeerd op de mogelijkheid dat zich in de toekomst hier een lange structuurdrager zal kunnen ontwikkelen als brede weg met een brede "middenberm" met water. Als dit toekomstperspectief niet doorgaat zullen de oostelijke woningen blijven uitkijken over de boomgaarden.

Gekozen is hier voor een grote twee onder een kap woning (geschakeld) met een tuin op het westen.

De overige woningen in de buurt zijn twee onder een kap woningen (geschakeld) en zijn gericht op het hart van het buurtje, het centrale groen/speel element in het midden.

De twee onder een kap woningen kennen deels zuidgerichte tuinen, deels westgerichte tuinen en deels noordgerichte tuinen. De noordgerichte tuinen aan de noordzijde van het plangebied maken de weg vrij om bij een eventuele verdere ontwikkeling van het gebied aan te sluiten met zuidtuinen van woningen die gericht zijn op een nieuwe centrale as in oost-west richting.

De relatie tussen het centrale groenelement en de oostelijke buitenrand wordt in het plan gevormd door een poortelement. Het centrale groene pleintje krijgt hierdoor een besloten karakter en er ontstaat een verrassende overgang van binnen naar buiten. Het poortelement vormt een accent in de oostelijke wand waardoor de entree naar het pleintje duidelijk gemaakt wordt. Aan de binnenzijde wordt het pleintje afgesloten door twee vrijstaande woningen.



De woningen zijn voorzien van gemetselde erfscheidingen op 1.80 meter zodat de centrale middenruimte goed is afgebakend en de tuin een besloten en privé karakter krijgt

3.2 Ontsluiting

De woningen zijn alle gesitueerd aan straten met langsparkeerplaatsen. De straten zijn voorzien van trottoirs. Vanaf de straat zijn bij de woningen horende garages direct bereikbaar. Het stratenplan is gekoppeld aan een brug over de Groote Waterleiding. De brug gaat over in een straat met twee zijtakken. De zijstraten komen samen aan de westzijde van het plan zodat van een lus sprake is.

De straten zullen vrij nauw uitgevoerd worden. De straten zijn verblijfsstraten en kunnen als 30 km straten worden uitgevoerd.

3.3 Groen

De belangrijkste groenelementen (zie ook de afbeelding op de volgende pagina) in de buurt zijn:

- de centrale driehoek waar in een groene inrichting speel- en zitelementen worden opgenomen;
- de Groote Waterleiding en de daarbij behorende taluds;
- de bomen langs de ooststraat;
- de bomen aan de westzijde van het plan;
- de groene inrichting van en rond de regenwaterinzijgruimte die het plan in noord-zuid richting doorkruist.



4. WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 Karakter van het plan: 'uitwerking'

Het onderhavige plan is een zogenaamd uitwerkingsplan op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het plangebied heeft de bestemming 'Uit te werken woondoeleinden (UW)' gekregen in het geldende plan 'Oostmolenpark'. Het plan bestaat uit toelichting, plankaart en voorschriften.

In de voorschriften bij de bestemming 'Uit te werken woondoeleinden (UW)' is een aantal bepalingen opgenomen, waaraan het uitgewerkte plan dient te voldoen. De voorschriften zijn als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. Het betreft hier onder andere bepalingen ten aanzien van het bouwen (maximale dakvoetheogte, bebouwingsdichtheid, enz.), een parkeernorm en voorschriften ten aanzien van het gebruik (gebruik als kantoor- en praktijkruimte is in principe toegestaan).

De bestemmingsvoorschriften voor de woningen en wegen in het uit te werken gebied sluiten zowel qua inhoud als qua systematiek zo veel mogelijk aan op de bepalingen van de bestemming 'Woondoeleinden met bijbehorende erven' in het bestemmingsplan 'Oostmolenpark'. De algemene voorschriften (begripsbepalingen, overgangsrecht, enzovoorts) van dit bestemmingsplan zijn uiteraard ook op dit uitwerkingsplan van toepassing.

Een bestemming 'Groenvoorzieningen' komt in het bestemmingsplan 'Oostmolenpark' niet voor. De voorschriften in het onderhavige uitwerkingsplan sluiten aan bij de huidige gehanteerde systematiek in de gemeente Goes.

4.2 Leeswijzer bij de voorschriften

De indeling is als volgt:

Hoofdstuk 1: "Algemene bepalingen" omvat drie artikelen; een artikel met een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen en een artikel, dat de wijze van meten regelt.

Hoofdstuk 2: "Bestemmingsbepalingen" bevat de voorschriften van de verschillende bestemmingen (Woondoeleinden, Verkeersdoeleinden en Groenvoorzieningen).

Hoofdstuk 3: "Overige bepalingen" bevat enkel een artikel over de wijze waarop het plan kan worden aangehaald.

4.3 De regeling van de afzonderlijke bestemmingen

Het bestemmingsplan kent drie hoofdbestemmingen:

- Woondoeleinden (W) (artikel 3);
- Verkeersdoeleinden (artikel 5);
- Groenvoorzieningen (artikel 6);

Woondoeleinden (W)

De bestemming kent een globale regeling. Op de plankaart is een bebouwingsvlak aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden opgericht. Op de plankaart is aangegeven voor welk woningtype de verschillende bebouwingsvlakken bestemd zijn (geschakeld, gesloten, vrijstaand, zijtuintype). De woning dient te worden gebouwd met een dak met een helling van tussen de 30° en 60°.

In de zone tussen de voorgevelrooilijn en de weg, de zone W(z), is in principe geen bebouwing toegelaten (regeling opgenomen in artikel 9). Wel kan bij de meeste woningtypen een aan-/uitbouw, zoals bijvoorbeeld een erker gerealiseerd worden.

In de voorschriften is behalve voor woningen in gesloten bebouwing een parkeernorm opgenomen: bepaald is dat op het perceel ten minste 1 parkeerplaats aanwezig moet zijn, afgezien van de ruimte in de garage.

Verkeersdoeleinden

Op de gronden met deze bestemming kunnen wegen, parkeerplaatsen en dergelijke worden aangelegd.

Groenvoorzieningen

Deze gronden zijn bestemd voor plantsoen en recreatieve voorzieningen, alsmede voor wadi's. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgebouwd.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan wordt uitgevoerd door en voor rekening van een particulier. Voor de gemeente Goes zijn hieraan geen kosten verbonden. De ontwikkelaar heeft zijn exploitatie-opzet met het gemeentebestuur besproken. Het is het gemeentebestuur gebleken dat deze exploitatie-opzet valide is en dat in voldoende mate in de financieel-economische onderbouwing van het plan inzicht is geboden.

De uitvoer van landbouwprodukten is in 1964 met 1,5 miljard gulden toegenomen ten opzichte van 1963. Dit is voornamelijk te wijten aan de toename van de uitvoer van landbouwprodukten van andere oorsprong dan Nederland. De uitvoer van landbouwprodukten van Nederlandse oorsprong is met 1,2 miljard gulden toegenomen.

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt het ontwerp van dit uitwerkingsplan ter inzage gelegd voor de bevolking. Belanghebbenden krijgen daarbij de gelegenheid van hun bedenkingen te doen blijken.

Overname van het bedrijf wordt uitgevoerd op de datum van de overname van het bedrijf. De overname van het bedrijf wordt uitgevoerd op de datum van de overname van het bedrijf. De overname van het bedrijf wordt uitgevoerd op de datum van de overname van het bedrijf.

Bijlagen

