

Agendapunt 16
Vergadering d.d. 27 juni 2013
Verzonden 18 juni 2013
Onderwerp Verlengingsbesluit bestemmingsplannen 'Havenindustrieterrein', 'Soutketen' en 'Binnenstad Centrum' (inclusief een klein deel van de bestemmingsplannen 'Goes Oost 1 en 2')
Registratienummer 13INT00375
Portefeuillehouder drs. J. de Bat
Programma Bestuur
Behandeld door M. Koole
Telefoonnummer (0113) 24 96 73

1. Inleiding

Zoals u weet zijn worden op dit moment alle beheersmatige bestemmingsplannen binnen de gemeente Goes geactualiseerd. Een aantal jaren geleden is namelijk besloten om alle (verouderde) bestemmingsplannen binnen het grondgebied van Goes te actualiseren. Hierbij is het uitgangspunt om per bebouwde kom één bestemmingsplan op te stellen met uitzondering van de stad Goes, vanwege de omvang. Voor de stad Goes zijn meerdere bestemmingsplannen opgesteld.

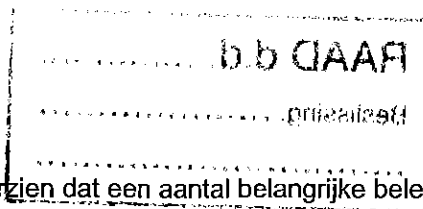
Met het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen wordt voldaan aan de bepaling uit het overgangsrecht van de Wet ruimtelijke ordening uit 2008, waarin is gesteld dat bestemmingsplannen die zijn vastgesteld vóór 1 januari 2003 uiterlijk 1 juli 2013 opnieuw dienen te zijn vastgesteld. Bestemmingsplannen mogen namelijk in principe niet ouder zijn dan 10 jaar. Verouderde bestemmingsplannen kunnen immers nieuwe inzichten van hogere overheden en hogere wetgeving ontberen. Met de actualisering van oudere bestemmingsplannen wordt tevens een einde gemaakt aan de onderlinge verschillen tussen bestemmingsplannen. Deze verschillen kunnen soms tot onduidelijke en ongewenste situaties leiden.

Indien gemeenten bestemmingsplannen niet tijdig actualiseren, vervalt eveneens de bevoegdheid tot het heffen van leges ter zake van verstrekte diensten die verband houden met het bestemmingsplan. Hierbij valt te denken aan het in behandeling nemen van een aanvraag om omgevingsvergunning. Alleen ter toetsing van de aan het verjaarde bestemmingsplan mogen geen leges worden geheven. De toetsing van een aanvraag om omgevingsvergunning aan het bouwbesluit, bouwverordening en welstand valt hier niet onder. Concreet betekent dit in de praktijk dat een vierde deel van de totale legessom voor een omgevingsvergunning niet kan worden geïnd.

Huidige stand van zaken

De actualiseringsoperatie in Goes nadert zijn einde. Op een viertal gebieden na zijn alle plannen geactualiseerd. Twee plannen gaan op zeer korte termijn in procedure. Het betreft twee kleine plannetjes te weten bestemmingsplan "Ziekenhuis" en bestemmingsplan "Stationsgebied Oost". Uiteindelijk blijven er twee gebieden over, te weten het havenindustrieterrein en het centrum van de binnenstad van Goes, waar nog een aantal oude regelingen van kracht zijn. Binnen deze gebieden zijn de bestemmingsplannen 'Binnenstad-Centrum' (inclusief een strook bebouwing uit de bestemmingsplannen Goes Oost 1 en 2) en "Havenindustrieterrein" (inclusief bestemmingsplan "De Soutketen") vigerend. Deze plannen zijn om een aantal redenen nog niet herzien. Om nu te zorgen dat tot de tijd dat de plannen worden herzien er leges ter zake van verstrekte diensten die verband houden met het bestemmingsplan kunnen worden geïnd, wordt u voorgesteld voor deze plannen een zogenaamd verlengingsbesluit ex artikel 3.1, lid 3 Wro te nemen.

Criterium voor het nemen van een verlengingsbesluit is dat er sprake moet zijn van een bestemmingsplan waarvan planregels nog in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. Met andere woorden, de bouw- en gebruiksvoorschriften behoeven niet noodzakelijkerwijs te worden aangepast aan nieuwe regelgeving. De wettelijke regeling staat niet in de weg om het verlengingsbesluit van toepassing te laten zijn op gedeelten van het bestemmingsplan. Bovenstaand criterium is geheel van toepassing op de gebieden in het centrum van de binnenstad en het havenindustrieterrein.



Het komende half jaar wordt voorzien dat een aantal belangrijke beleidsdocumenten met betrekking tot de binnenstad van Goes geactualiseerd zullen gaan worden. Het betreft hier onder andere het Masterplan Binnenstad, de Detailhandelsvisie, een groenstructuurplan en de keuze over het eventueel opstellen van een horecavisie. Dergelijke belangrijke beleidsdocumenten hebben hun weerslag op het bestemmingsplan. Op dit moment is het dan ook logischer, zeker nu de huidige bouw- en gebruiksregels nog in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening, te wachten met een algehele herziening van het bestemmingsplan Binnenstad-Centrum. Immers, indien men nu zou overgaan tot het herzien van het bestemmingsplan, dan moet dit binnen een aantal jaar weer in overeenstemming worden gebracht met het aangepaste beleid en dat brengt onnodige kosten met zich mee.

Ten aanzien van bestemmingsplan Havenindustrieterrein kan worden gesteld dat voor dit terrein een nieuw ontwikkelbestemmingsplan in procedure zal worden gebracht. Tot die tijd lijkt een verlenging van het huidige bestemmingsplan de meest logische optie. Op dit moment worden voor het bestemmingsplan 'De Soutketen' tevens nog geen nieuwe ontwikkelingen voorzien zodat een verlengingsbesluit voor dit gebiedje ook de meest logische optie is. Op deze manier wordt de heffing van leges na 1 juli 2013 binnen op het Havenindustriegebied in ieder geval veilig gesteld.

Procedure verlengingsbesluit

Het door de gemeenteraad vastgestelde verlengingsbesluit, waarvan de kaart met de begrenzingen integraal deel uitmaakt, moet worden bekendgemaakt in de Bevelandse bode en de Staatscourant. Daarin moet worden gewezen op de mogelijkheid om tegen het verlengingsbesluit een bezwaarschrift in te dienen. Daarna staat eventueel de mogelijkheid tot het instellen van beroep nog open.

Conclusie

Gegeven vorenstaande wordt u dan ook gevraagd een verlengingsbesluit te nemen voor de bestemmingsplannen 'Binnenstad Centrum' (inclusief een strook nu vallend onder de bestemmingsplannen Goes Oost 1 en 2) en "Havenindustrieterrein" (inclusief bestemmingsplan 'De Soutketen'), teneinde het mogelijk te maken leges te heffen voor het beoordelen van aanvragen tot omgevingsvergunning binnen deze plangebieden. Eind dit jaar zal duidelijk worden op welke termijn de verschillende beleidsdocumenten met betrekking tot de binnenstad worden herzien. Mocht dan de inschatting zijn dat dit nog enige jaren zal gaan duren, dan kan alsnog de beslissing worden genomen over te gaan tot een herziening van het bestemmingsplan 'Binnenstad Centrum'. De verlenging van het bestemmingsplan 'Havenindustrieterrein' kan lopen tot het in procedure brengen van een ontwikkelbestemmingsplan voor het gehele gebied.

2. Financiën

N.v.t.

3. Communicatie

N.v.t.

Bij dit raadsvoorstel mee te zenden stukken:

1. Raadsbesluit met bijbehorende tekening met kenmerk VLB BPGC01.dgn d.d. 1 juni 2013:

Ter inzage te leggen stukken

1. Primaat

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Goes,

de secretaris,

de burgemeester,

drs. C.G.M. Maas.

mr. L.J. Verhulst.

Besluitnummer 16
Vergadering d.d. 27 juni 2013
Verzonden 18 juni 2013
Onderwerp Verlengingsbesluit bestemmingsplannen
'Havenindustrieterrein', 'Soutketen' en
'Binnenstad Centrum' (inclusief een klein deel
van de bestemmingsplannen 'Goes Oost 1 en
2').
Registratienummer 13INT00376

De raad van de gemeente Goes;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 juni 2013;

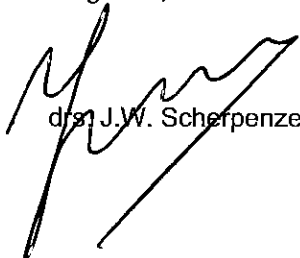
gelet op het bepaalde in artikel 3.1, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

1. de bestemmingsplannen 'Havenindustrieterrein' en 'Soutketen', zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende gewaarmerkte tekening (kenmerk VLB BPGC01.dgn d.d. 1 juni 2013), overeenkomstig artikel 3.1, lid 3 Wro te verlengen voor een periode van maximaal 10 jaar;
2. het bestemmingsplan 'Binnenstad Centrum' en een deel van de bestemmingsplannen 'Goes Oost 1 en 2', zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende gewaarmerkte tekening (kenmerk VLB BPGC01.dgn d.d. 1 juni 2013), overeenkomstig artikel 3.1, lid 3 Wro te verlengen voor een periode van maximaal 10 jaar;

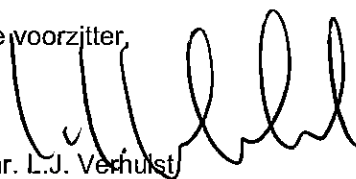
Aldus vastgesteld door de raad van de
gemeente Goes in zijn openbare
vergadering van 27 juni 2013.

de griffier,



drs. J.W. Scherpenzeel.

de voorzitter,



mr. L.J. Verhulst



1. INLEIDING

De taakstelling van de ruimtelijke ordening heeft een ander karakter gekregen. Was voorheen de ruimtelijke ordening met name gericht op de uitbreiding van woon- en werkgebieden, momenteel vraagt het beheer van de fysieke leefomgeving steeds meer aandacht. Om op deze ontwikkeling in te spelen is voor het plangebied Oost I een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan dient tevens te worden ontwikkeld daar de vigerende bestemmingplannen (sterk) verouderd zijn en niet meer aansluiten op de huidige visie en toekomstige ontwikkelingen. Niet alleen kan door het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan het aantal artikel 19-procedures worden teruggedrongen, maar ook kan het lokaal planologisch beleid daarbij een bruikbaar instrument worden verschaft om ontwikkelingen in de wijk te kunnen sturen.

Ook voor andere delen van de stad Goes zullen beheersplannen, in de vorm van bestemmingsplannen, worden ontwikkeld en vastgesteld. Daarbij wordt gestreefd naar uniformering ten aanzien van toepassing van de (bebouwings)voorschriften.

In combinatie met het te maken bestemmingsplan Oost II komt het bestemmingsplan Oost I in plaats van de onderstaande vigerende bestemmingsplannen. In dit nieuwe bestemmingsplan zijn tevens gronden begrepen waarvoor geen bestemmingsplan gold.

1. Plan in onderdelen (gedeeltelijk), vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 8 juni 1954, goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland d.d. 15 maart, nummer 1399/11, 3e afd.
2. Plan in hoofdzaken (gedeeltelijk), vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 8 juni 1954, goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland d.d. 15 maart, nummer 1399/11, 3e afd.

- 3 Plan Oost 1960, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 21 september 1960, goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland d.d. 10 oktober 1961, nummer 3117/282, 3e afd. R O.
- 4 Oost 1964, vastgesteld door gemeenteraad d.d. 21 oktober 1964 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland 23 maart 1965, nummer 4769/255
- 5 Plan Valckeslot I 1961, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 16 augustus 1961 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland d.d. 14 november 1964, nummer 2847/327, 3e afd.
- 6 Heernisseweg/Bergweg 1963, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 16 december 1964 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland d.d. 31 maart 1965, nummer 1193/49
- 7 Valckeslot I Herziening 1970, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 17 februari 1971 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland d.d. 31 augustus 1971, nummer 498/329, 4e afd
- 8 Valckeslot II 1968, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 19 juni 1968 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland d.d. 22 oktober 1968, nummer 1418/329, 4e afd.
- 9 Voorstad 1967, vastgesteld door de raad der gemeente Goes d.d. 17 juli 1968 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland d.d. 21 januari 1969, nummer 1523/373, 4e afd.
- 10 Valckeslot II Wijziging 1969, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 30 juni 1969, goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland d.d. 19 augustus 1969, nummer 1248/261, 4e afd.
- 11 Valckeslot II Wijziging 1971, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 10 juni 1971, en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland d.d. 17 augustus 1971, nummer 1070/258, 4e afd.
- 12 Pauwenhof, vastgesteld door de gemeenteraad 11 mei 1989, en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland d.d. 29 augustus 1989, nummer 699/129, 4e afd

Een nieuw bestemmingsplan voor de plangebieden Oost I en II dat wordt begrensd door de wegen Ringbaan Oost, Oranjeweg, Patijnweg, Voorstad,

Oostsingel en Oude Singel. is noodzakelijk teneinde:

- de plankaart in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie;
- de voorschriften aan te passen aan de mogelijkheden die de Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt;
- nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken

2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Algemeen

Het plangebied is ten oosten van het centrum van Goes gelegen en wordt begrensd door de wegen Ringbaan Oost, Oranjeweg, 's-Heer Elsdorppweg, Beatrixlaan, Oostsingel en de Oude Singel. Het gebied is met name in de jaren '60 en '70 tot ontwikkeling gekomen en heeft hoofdzakelijk een woonfunctie. In het plangebied zijn diverse maatschappelijke voorzieningen gelegen. Aan de Anjelierstraat en de Beatrixlaan/Leliestraat komt enige bedrijvigheid voor.

Buiten enkele buurtwinkels treedt in het plangebied aan de Oostsingel enige concentratie van detailhandel op. Wat groenvoorzieningen betreft zijn bewoners van het plangebied aangewezen op buurtgroen en het park dat ten noorden van de Parkweg is gesitueerd.

2.2 Woondoeleinden

In het plangebied komen hoofdzakelijk ééngezinswoningen voor. Naast vrijstaande en dubbele woningen komen verhoudingsgewijs veel woningen in aaneengesloten vorm voor. De woning, bestaande uit twee bouwlagen met een kap, komt in het plangebied het meeste voor. Langs de Oude Singel, Valckeslot- en de Nachtegaallaan komen enkele meergezinshuizen voor. De bouwvorm van deze huizen varieert van twee tot vijf bouwlagen.

In het plangebied is een concentratie van gebouwen ten behoeve van bejaardenhuisvesting aanwezig. De bouwvorm van deze gebouwen varieert van ééngezinswoningen in aaneengesloten vorm tot serviceflats van drie bouwlagen. De bebouwing, ten behoeve van woondoeleinden, is hoofdzakelijk in de jaren '60 en beginjaren '70 gerealiseerd. Recente ontwikkelingen in het plangebied hebben zich voorgedaan in het gebied Valckeslot waar een woonfunctie is verwezenlijkt op de kavel die aanvankelijk als locatie voor het nieuwe belastingkantoor zou dienen. Aan deze kavel is een randgedeelte van

het park toegevoegd. Daarmee kon worden voorzien in de bouw van ruim 20 woningen in de vrije sector (Pauwenhof).

2.3 Maatschappelijke doeleinden

In het plangebied Oost I komen een groot aantal gebouwen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden voor. In het plangebied zijn o.a. gelegen: het verpleeghuis "Ter Valcke", het politiebureau, de bejaardentehuizen "Randhof" en "Gasthuis", het asielzoekerscentrum (AZC), het activiteitencentrum "Goes", kerken en (basis)scholen.

In het plangebied komen tevens enkele kantoren voor zoals het Waterschap Noord- en Zuid-Beveland en de ZHV. De bouwvorm van deze maatschappelijke voorzieningen varieert van één bouwlaag tot zeven bouwlagen (bejaardentehuis "Gasthuis"). De kerk der Gereformeerde Gemeenten, gelegen aan de Louise de Colignylaan, neemt wat betreft bouwvorm een aparte plaats in. De kerktoren is bijna 40 meter hoog.

2.4 Bedrijvigheid

In het plangebied komt enige bedrijvigheid voor. Aan de Anjelierstraat is een garagebedrijf gelegen. Verder zijn op het binnenterrein van het bouwblok, gevormd door de Beatrixlaan, de Heernisseweg en de Leliestraat, enige bedrijven gevestigd.

2.5 Detailhandelsvoorzieningen

In het plangebied komt in het bouwblok, gevormd door de Oostsingel, de Heernisseweg en de Anjelierstraat, enige concentratie van detailhandel voor. Dit geldt met name voor de bebouwing langs de Oostsingel waar van oudsher enige kleinschalige detailhandelsbedrijven zijn gevestigd. Aan de Graaf Adolfstraat is een supermarkt met een bedrijfsvloeroppervlak van 400 m² gevestigd. Verder zijn aan de Oostsingel en op hoek van de Reigerstraat en de Valckeslotlaan detailhandelsbedrijven gevestigd.

2.6 Verkeer

De hoofdwegenstructuur in het plangebied bestaat uit de Beatrixlaan, de Louise de Colignylaan en de verbindingsweg tussen Ringbaan Oost en de zuidwestelijke binnenstadsontsluitingsweg (ZWB0). Deze verbindingsweg, bestaande uit de Albert Joachimikade, de Oostsingel, de Anjelier- en Zonnebloemstraat, sluit aan op de I.P. van de Spiegelstraat (ZWB0). De hoofdonsluiting van het plangebied

geschiedt vanaf Ringbaan Oost, de Oranjeweg en de hierboven vermelde verbindingsweg De 's-Meer Elsdorpweg, de Beatrixlaan, de Heernisseweg, de Ch. de Bourbonweg en de Louise de Colignylaan sluiten op deze ontsluitingswegen aan. De laatstgenoemde weg fungeert voor de wijk Noordhoek als een belangrijke ontsluitingsweg

3 VORMGEVING VAN HET PLAN

Het plan heeft ten doel de bestemming en het gebruik van gronden en opstallen te regelen, daarbij rekening houdend met de gewenste ontwikkelingen zoals die door het beleid voor de planperiode van 10 jaar worden gezien. In het plan zijn de mogelijkheden benut die de Wet en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening sinds 1985 bieden. Dit leidt tot een meer programmatische benadering waardoor beleidsmatig een grotere flexibiliteit met meer sturingsmogelijkheden ontstaat. Ten aanzien van de juridische omgeving is gekozen voor het globale eindplan. Omdat de bestaande situatie ten grondslag ligt aan dit plan is een min of meer gedetailleerde planvorm ontstaan. Dit systeem biedt de gewenste flexibiliteit ten aanzien van maatvoering en invulling binnen de op de kaart aangegeven bestemmingen.

4. BESTEMMINGSCATEGORIËN

4.1. Uit te werken woondoeleinden (UW)

Het voormalige Bergzichtziekenhuis is momenteel in gebruik als asielzoekerscentrum (AZC). In Nederland zal aan dergelijke centra een blijvende behoefte zijn. Derhalve is het van bovengemeentelijk belang op een of andere manier in deze behoefte te kunnen voorzien. Daarom is de huidige functie door middel van de bestemming maatschappelijk doeleinden veilig gesteld. Op het perceel, dat op de plankaart met gebied A is aangegeven, is tevens de bestemming uit te werken woondoeleinden gelegd. De ligging van dit perceel, ten opzichte van de binnenstad, het park en de woonstraten als de Nachtegaallaan, Heernisseweg en de Valckeslotlaan maken de locatie zeer geschikt voor woningbouw. In de voorschriften is voor gebied A een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen waarin de randvoorwaarden voor de invulling zijn aangegeven. Hierin is mede bepaald dat de bestemming uit te werken woondoeleinden niet eerder mag worden gerealiseerd voordat de huidige bestemming zijn huidige

functie als asielzoekerscentrum heeft verloren

Op het gebied dat op de plankaart met de letteraanduiding B is aangegeven en gelegen is op de hoek van de Louise de Colignylaan en de 's-Heer Elsdorpweg, is naast de bestemming recreatieve doeleinden eveneens de medebestemming uit te werken woondoeleinden gelegd. De gebouwen in gebied B mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak worden gebouwd. Daarbij zal rekening moeten worden gehouden met de op de kaart aangegeven dakvoethoogten van 3, 6 en 9 meter.

4.2. Woondoeleinden (W)

De categorie woondoeleinden heeft de volgende subbestemmingen: vrijstaande woningen (Wv), maximaal twee aangegebouwd (Wt), minimaal twee aaneengesloten (Wa) en stapelwoningen (Ws). Aan gebieden waar eerdergenoemde subbestemmingen veelvuldig door elkaar voorkomen is de subbestemming facultatief (WF) gelegd. Op gronden met de nadere aanwijzing W(z) zijn geen gebouwen toegestaan.

De bejaardenvoorziening de "Marnixflat" wordt bestemd tot woondoeleinden. Van een specifieke bejaardenwoningbestemming of maatschappelijke doeleinden is afgezien omdat in de praktijk van de bewoning geen verschil met andere categorieën bestaat, zodat een onderscheid niet zinvol is. Ook de bejaardenwoningen aan de Louise de Colignylaan zijn tot woondoeleinden bestemd.

4.3. Maatschappelijke doeleinden (M)

In het plangebied zijn een groot aantal gebouwen en voorzieningen aanwezig dat voor deze bestemming in aanmerking komt. Kerken, (basis)scholen, bejaardentehuizen, kantoren, een verpleegtehuis en gebouwen voor sociale en culturele doeleinden zijn als zodanig bestemd. Het betreft een gemengde bestemming van bejaarde-, medische-, onderwijs-, overheids-, religieuze-, sportieve- en welzijnsvoorzieningen en kantoren. Op percelen waarop nutsgebouwen zijn gevestigd wordt de subbestemming Mn gelegd. Door op de gronden een algemene bestemming van maatschappelijke doeleinden te leggen, wordt de nodige flexibiliteit ingebouwd.

In geval van leegstaande of niet meer efficiënt benutte gebouwen is verandering van functie ten behoeve van andere maatschappelijke doeleinden toegestaan.

momenteel 740 m² in gebruik als bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van detailhandelsbedrijven. Enige ruimte voor uitbreiding ten behoeve van noodzakelijke aanpassingen is op zijn plaats. Daarom is het maximale bedrijfsvloeroppervlak gesteld op 900 m². Dit betekent een vergroting van 20%. Per bouwperceel mag bij ieder hoofdgebouw waarvan de begane grond niet, danwel niet in hoofdzaak wordt gebruikt als woning, van het niet bebouwde gedeelte van het bouwperceel ten hoogste 50% worden bebouwd met gebouwen die niet bestemd zijn voor bewoning.

Burgemeester & Wethouders zijn in het bovenstaande geval bevoegd vrijstelling te verlenen tot ten hoogste 75%. Tevens zijn de detailhandelsbedrijven in dit gebied gebonden aan een maximum verkoopvloeroppervlak van 200 m² per vestiging.

Op de percelen gelegen op de hoek van de Graaf Adolfstraat en Juliana van Stolberglaan en de hoek van de Reigerstraat en de Valckeslotlaan is de bestemming detailhandelsvoorzieningen gelegd. Een perceel aan de Oostsingel is ook als zodanig bestemd. Deze percelen krijgen de medebestemming woondoeleinden daar eventueel bij functieverandering woondoeleinden kunnen worden gerealiseerd.

4.6 Recreatieve doeleinden (R)

Het perceel gelegen aan de 's-Heer Elsdorpweg, dat momenteel in gebruik is als sportterrein, wordt bestemd tot recreatieve doeleinden met subbestemming sportterrein.

4.7 Verkeersdoeleinden (V)

De in het plan voorkomende wegen, parkeervoorzieningen, rijwielpaden en voetpaden, alsmede de daarbij behorende bermen, groenstroken en waterpartijen zijn bestemd tot verkeersdoeleinden. Dit systeem houdt in dat noodzakelijke herinrichtingen zonder planveranderingen kunnen worden gerealiseerd. In die gevallen zal de bevolking bij de planvorming worden betrokken.

4.8 Groenvoorzieningen (G)

In het plangebied zijn op bermstroken, verspreid liggend groen en het park, dat ten noorden van de Parkweg is gelegen, de bestemming groenvoorzieningen gelegd. Deze gronden zijn bestemd voor bos, plantsoen, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, paden en andere tot de bestemming behorende groen- en recreatieve voorzieningen.

4.4 Bedrijfsdoeleinden (B)

Op het binnenterrein van het bouwblok, gevormd door de Beatrixlaan, de Heernisseweg en de Leliestraat, is de bestemming bedrijfsdoeleinden gelegd. In bijlage 1, behorend bij de planvoorschriften, is een Staat van Inrichtingen opgenomen waarin is aangegeven welke bedrijven op dit perceel toegestaan zijn. Voor dit gebied is tevens een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen voor het wijzigen ten behoeve van woondoeleinden. Het perceel, gelegen aan de Leliestraat, met de bestemming maatschappelijke doeleinden heeft ook deze wijzigingsbevoegdheid. Gezien de ligging van het gebied temidden van woonbebouwing wordt deze mogelijkheid open gehouden. Bij eventueel functieverlies van de bedrijfs- en maatschappelijke doeleinden op deze locatie is woningbouw financieel gezien een verantwoordelijke keuze. Het terrein heeft daarbij ontsluitingsmogelijkheden op de Leliestraat en de Beatrixlaan.

Aan de Anjelierstraat is een garagebedrijf gelegen. Reeds in het verleden zijn studies verricht om aan deze kavel een andere functie te geven, waaronder parkeervoorzieningen ten behoeve van de binnenstad van Goes. Daar er geen aanwijzingen zijn dat de bestemming van het perceel verandert, krijgt het de subbestemming garagebedrijf.

4.5 Detailhandelsvoorzieningen (D)

In het plangebied is de bestemming detailhandelsvoorzieningen gelegd op het bouwblok gevormd door de Oostsingel, Heernisseweg en Anjelierstraat. Dit gebied is tevens tot maatschappelijke doeleinden bestemd. Omdat zich binnen de bestemming ook woningen bevinden is de bestemming gecombineerd met woondoeleinden. Hiermee biedt deze gecombineerde bestemming ruimte aan een grote verscheidenheid van functies waardoor een grote mate van flexibiliteit wordt bewerkstelligd.

Aan de Oostsingel zijn van oudsher kleinschalige detailhandelsbedrijven gevestigd. Het beleid van de gemeente Goes is gericht op concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied (binnenstad Goes). Voorkomen dient te worden dat detailhandelsbedrijven zich buiten de binnenstad gaan vestigen. In de planvoorschriften zijn, wat betreft uitbreiding van detailhandelsbedrijven in het bovengenoemde gebied, om die reden beperkingen opgenomen. In dit gebied is

5. MILIEU-ASPECTEN

5.1. Wet geluidhinder

Het plan is in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan waarvoor geen akoestisch onderzoek behoeft te worden uitgevoerd. Een gedeelte van het plangebied, dat nog mogelijkheden biedt tot uitbreiding van een verpleegtehuis en de bouw van enkele woningen, is gelegen binnen de zone van de Beatrixlaan, de Louise de Colignylaan en de 's-Heer Elsdorpweg. In verband hiermee is een akoestisch onderzoek verricht. Dit onderzoek geeft de volgende resultaten te zien:

- Wegverkeerslawaaï

Uit toetsing van de berekende geluidbelasting op de gevels van woningen en van andere geluidgevoelige bestemmingen aan de wettelijke grenswaarden blijkt dat de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet wordt overschreden. Omdat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden is het niet nodig over te gaan tot het toepassen van maatregelen ter vermindering van de geluidbelasting buiten (daarbij geldt de aantekening dat er bij de berekening vanuit is gegaan dat de Louise de Colignylaan van een toplaag van glad asfalt zal worden voorzien, zodra de huidige toplaag aan vervanging toe is). Ook is het niet nodig gedeputeerde staten te verzoeken een hogere waarde toe te staan of maatregelen te treffen om het geluidniveau binnenshuis te reduceren.

- Spoorweglawaaï

De beschouwde woningen/geluidgevoelige bestemmingen zijn niet gelegen binnen de (toekomstige) zone van een spoorlijn.

- Industrielawaaï

De beschouwde woningen/geluidgevoelige bestemmingen zijn niet gelegen binnen de (toekomstige) zone van een industrie-terrein waarop A-inrichtingen gevestigd zijn, dan wel gevestigd kunnen worden.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en arti-

kel 12 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening zal voordat het plan ter inzage wordt gelegd de bevolking in de gelegenheid worden gesteld op het plan in te spreken

In het kader van de op 20 december 1984 vastgestelde inspraakverordening heeft het voorontwerp met ingang van 9 oktober 1992 gedurende 14 dagen voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens die periode bestond de mogelijkheid voor een ieder zowel mondeling als schriftelijk te reageren. Tevens is op 19 oktober 1992 een bijeenkomst gehouden waar gelegenheid werd geboden nader van gedachten te wisselen over het voorontwerpplan (zie bijgevoegde bekendmaking).

Van de mogelijkheid te reageren gedurende de termijn van terinzagelegging is door drie personen gebruik gemaakt. De ingekomen reacties zijn opgenomen in de bij de toelichting opgenomen bijlage. Ten aanzien van de schriftelijke reacties wordt het volgende opgemerkt.

1. J.W. Busser

De verkeersproblematiek in de Beatrixlaan, Anjelierstraat en Oostsingel heeft de aandacht van de gemeente. Binnen de duur van het bestemmingsplan (10 jaar) is verandering van deze situatie echter niet haalbaar.

Met de opmerkingen betreffende de dakvoetheogte en het voorkomen van opstallen op terreinen met de bestemming B(z), wordt ingestemd. De plankaart is op deze punten aangepast.

Door de mogelijkheid het binnenterrein te ontsluiten op de Leliestraat en de Beatrixlaan is ook het oostelijk deel uitermate geschikt voor woondoeleinden.

Het feit dat de uitbouw van het bouwperceel Beatrixlaan 38 door het Waterschap Noord- en Zuid-Beveland wordt aangeslagen als bedrijfsruimte is geen reden om deze uitbouw te bestemmen tot bedrijfsdoeleinden.

2. I. Ovaas

Naar aanleiding van de bezwaren tegen schaduwwerking, visuele insluiting en verlies aan privacy als gevolg van de geprojecteerde bebouwing op de hoek van de 's-Heer Elsdorpweg en de Louise de Colignylaan heeft een nadere afweging plaatsgevonden. Dit heeft geresulteerd in het aanpassen van het bebouwingsvlak en de toege-

stane dakvoetheogte. In het bebouwingsvlak zijn zônes opgenomen waarvoor verschillende dakvoetheogten gelden. Zo is op 6 meter afstand van de perceelsgrens van perceel 1633 (Louise de Coligny-laan 7) bebouwing toegestaan tot een dakvoetheogte van 3 meter, op 9 meter afstand tot een dakvoetheogte van 6 meter. Bebouwing tot een dakvoetheogte van 9 meter mag op 12 meter afstand van deze perceelsgrens worden gebouwd.

De vraag om hoogwaardige architectuur voor de uitbreiding van "Ter Valcke" is een taak voor ontwerpers en de Welstandscommissie.

3. I. Ph. F. van de Plassche

Voor beantwoording van deze schriftelijke reactie wordt verwezen naar de behandeling van de schriftelijke reactie van I. Ovaa.

Van de geboden gelegenheid tot het bijwonen van de inspraakbijeenkomst is door vijf personen gebruik gemaakt. Alleen de opmerkingen/bezwaren die betrekking hadden op het bebouwingsvlak op de hoek van de 's-Heer Elsdorpweg en de Louise de Coligny-laan hebben, na nadere afweging, geleid tot het bijstellen van het bestemmingsplan. Voor beantwoording wordt verwezen naar de behandeling van de schriftelijke reactie van I. Ovaa. Een rapportage van de inspraakbijeenkomst is in de bijlage opgenomen.

7. OVERLEG

7.1. Vooroverleg

Het ontwerp-bestemmingsplan is ingevolge artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 voorgelegd aan de hieronder genoemde instanties. De ontvangen opmerkingen en het gemeentelijk commentaar daarop zijn achtereenvolgens verwoord.

Kamer en Koophandel en Fabrieken Midden- en Noord-Zeeland te Middelburg.

Geen reactie ontvangen.

N.V. Delta Mutsbedrijven te Middelburg.

(brief 8 september 1992)

Geen op- en/of aanmerkingen

Gewestelijke raad voor Zeeland van het Landbouwschap te Goes.

(brief 8 september 1992)

Geen op- of aanmerkingen.

Het dagelijks bestuur van het Waterschap Noord- en Zuid-Beveland te Goes.

(brief 30 september 1992)

Geen op- of aanmerkingen.

Directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie in de provincie Zeeland te Goes.

(brief 8 oktober 1992)

Commentaar op dit plan is in gebracht in de provinciale subcommissie voor de stads- en dorpsvernieuwing en de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Provinciale subcommissie voor de stads- en dorpsvernieuwing en de gemeentelijke bestemmingsplannen.

(brief 8 oktober 1992)

plantoelichting

De opmerking betreffende het vigerende bestemmingsplan "Pauwenhof" wordt verwerkt.

voorschriften

- Artikel 2 (wijze van meten)

Met de gemaakte opmerkingen wordt ingestemd De voorschriften zijn op deze punten herzien

- Artikel 4 (UW)

De commissie is van mening dat bij deze bestemming en de huidige

functie sprake is van een blijvende behoefte aan opvangcentra voor asielzoekers die dient te worden gewaarborgd. De voorgestelde juridische opzet van een gecombineerde bestemming Maatschappelijke doeleinden met de bestemming Uit te werken woondoeleinden bood deze waarborg niet. Daarom is nu een bepaling toegevoegd dat niet eerder tot uitwerking van de bestemming mag worden overgegaan dan nadat de huidige functie als asielzoekerscentrum is vervallen. De commissie merkt op dat gezien de korte afstand tot het centrum de locatie zeer geschikt is voor ouderenhuisvesting en een gedeeltelijke reservering voor dat doel kan worden gedaan. Hierop kan worden geantwoord dat beide bestemmingen voor dat doel ruimte bieden. Gezien de omvang van de bejaardenhuisvesting in Goes Oost is een reservering voor dit doel op dit moment overbodig.

Met de gemaakte opmerking betreffende het limiteren van de ontsluitingen wordt ingestemd. Deze bepaling wordt opgenomen in de beschrijving in hoofdlijnen. Een ontsluiting op de Valckeslotlaan blijft echter gehandhaafd. Enerzijds omdat alleen ontsluiten op de andere straten een stuk onduidelijkheid biedt. Anderzijds zijn er motieven om de Valckeslotlaan meer dan nu in de woonsfeer te betrekken.

- Artikel 11 (groenvoorzieningen)

Met de gemaakte opmerking wordt ingestemd. In de voorschriften is daartoe artikel 18 opgenomen.

- Artikel 15 (wijzigingsbevoegdheid van B & W)

Lid 1, sub b wordt onderstaand nader toegelicht onder wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningbouw.

Staat van Inrichtingen

Administratieve dienstverlening en kantoren en zakelijk dienstverlening worden uit de Staat van Inrichting geschrapt.

Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningbouw (gebied ontsloten door Heernisseweg, Beatrixlaan en Leliestraat)

In de plantoelichting wordt de keuze voor woningbouw gemotiveerd en nader toegelicht.

Garagebedrijf aan de Anjelierstraat

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. De desbetreffende locatie is op korte termijn niet te verwerven, zodat het ontwikkelen van een visie prematuur is. Indien het bedrijf wordt opgeheven, zullen de mogelijkheden worden bekeken

Bodemverontreiniging

Daar de looptijd van een bodemonderzoek beperkt is, zal wanneer de noodzaak zich voordoet onderzoek worden verricht. Zo ook zal te zijner tijd op de locatie waar een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningbouw van toepassing is, op kosten van de eigenaar van de locatie, een bodemonderzoek plaatsvinden. Deze grond is momenteel in privé-eigendom

Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van de locatie waar een uit te werken bestemmingen is geprojecteerd, wordt aangetoond wanneer de noodzaak zich voordoet



OPENBARE BEKENDMAKING

INSPRAAK BESTEMMINGSPLAN "OOST I".

Burgemeester en wethouders van Goes maken, ter uitvoering van het bepaalde in de inspraakverordening, het volgende bekend.

Met ingang van vrijdag 9 oktober 1992 ligt het voorontwerp-bestemmingsplan "Oost I" gedurende veertien dagen voor een ieder ter inzage in het stadskantoor bij bureau Voorlichting, Oostsingel 2 te Goes.

Dit bestemmingsplan beslaat het gebied, gelegen tussen de Ringbaan-Oost, 's-Heer Elsdorpweg, Beatrixlaan, Anjelierestraat, Oostsingel en Oude Singel.

Het plan beoogt in hoofdzaak bestaande situaties vast te leggen en daarnaast mogelijkheden te openen voor nieuwe ontwikkelingen op enkele daarvoor aangewezen plaatsen. Tijdens genoemde termijn mag er door een ieder mondeling of schriftelijk worden gereageerd op de beleidsvoornemens die in het plan zijn neergelegd.

Tevens zal binnen de termijn van terinzagelegging, te weten op maandagmiddag 19 oktober 1992 om 17.00 uur een bijeenkomst worden gehouden waar een ieder die dat wenst nader van gedachten kan wisselen over de voorontwerpplannen.

De bijeenkomst wordt gehouden in het stadskantoor aan de Oostsingel te Goes.

Goes, 7 oktober 1992.

Burgemeester en wethouders van Goes,
namens hen,
de chef van de afdeling Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.



C.M. Versluijs.

wat betreft het noordwestelijk deel,
niet juist aangegeven. De hoogte ligt
op 6 à 7 meter.

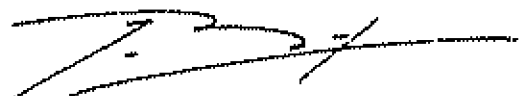
Betekeningsschrift B 3^o (3 d) wordt
momenteel niet gebruikt voor
detailkarakter en afslag

Het eerste deel van het binnenkennel
is ingeschild met voordeelronden
vanwege afmetingen en bereikbaarheid

Betekeningsschrift Beendixlaan 38
Door het veldwacht Noord. en Zuid
Beendixlaan wordt de uitbouw
aangegeven als bevestigingspunt.
Zie ook bij de deze aanwijzing in
het betekeningsschrift bevestig

Hongarijlaan

J. H. B. B. B.
Beendixlaan 38
4461 PV G. G.



Reageren tegen het voorontwerp-bestedingsplan "Oost-1"

maats

De woonrijk ten zuiden van de s-Heer Elsdorppweg en de zuidzijde van de s-Heer Elsdorppweg kenmerken zich door uitgesproken laagbouw. De noordzijde van de s-Heer Elsdorppweg is wisselend van karakter, variërend van open en de vorm van een aangrenzend sportveld tot bebouwing in ten tot enkele bouwlagen.

Het profiel van de L. de Colignylaan is tweeslachtig. Vanaf de s-Heer Elsdorppweg gezien, aan de rechterzijde, laagbouw van enkele bungalows en complexjes bejaardenwoningen. Aan de linkerzijde de hoogbouw van het Ter Valcke complex. De spanning tussen hoog en laag wordt verzacht door het ruime profiel van de L. de Colignylaan en vooral door de grote tuin van het Ter Valcke complex. Het gebouw heeft de ruimte die een groot gebouw nodig heeft en is daardoor niet echt conflictuerend met de woonomgeving.

De bebouwingsmogelijkheden die het voorontwerp-bestedingsplan "Oost-1" toestaat, veranderen deze zaak. Zowel op de hoek s-Heer Elsdorppweg - L. de Colignylaan als in de tuin van Ter Valcke wordt hoogbouw geprojecteerd. Het gebied verliest zijn open structuur: de laagbouw wordt weggedrukt door de hoogbouw. De botsing die ontstaat tussen laag en hoog is in dit gebied op kleine schaal reeds gedemonstreerd door de nieuwbouw van de Z.H.V. Het voormalig kantoor van de Z.H.V. harmoniseerde veel beter met de woonomgeving dan het huidige voor die lokatie te hoge kantoorpand.

Memorerend: er ontstaat als gevolg van de plannen in het beschouwde gebied een onduidelijke mix tussen laag en hoog. Er moet geconcludeerd worden dat een duidelijke visie op het gebied ontbreekt. Iedereen niet op basis van toevallige bouwinitiatieven dient men een bestemmingsplan aan te passen. De juiste aanpak is mijns inziens: het nagaan van de sterke en zwakke kanten van een gebied; vervolgens het ontwikkelen van een visie om de geconstateerde zwakke plekken op te heffen; en tot slot het gestalte geven van de visie waar passend door middel van de juiste bouwprojecten.

G. W. G. G. G.

27.05.2007		00.		2505	
Paraf	22/10/07	Afkeer	1	12	
Sign. v.d.		Staat			
Aanpak					
Afkeer					
Beoordelen					
Advies					
	S	B	R	H	T

Vko-Zam

Burgemeester en Wethouders
van Goois

2014-15		2014-15					
Paraf	23	Alleen voor: III					
Securiteit	107						
Kennel							
Alleen							
Bespreken							
Afke							
		S	B	R	H	T	TH

Bezwaren tegen het voorontwerp-bestedingsplan

De woonwijk ten zuiden van de s-Heer Elsdorppweg en de zuidzijde van de s-Heer Elsdorppweg kenmerken zich door uitgesproken laagbouw. De noordzijde van de s-Heer Elsdorppweg is wisselend van karakter, variërend van open in de vorm van een aangrenzend sportveld tot bebouwing in één tot enkele bouwlagen.

Het profiel van de L. de Colignylaan is tweeslachtig. Vanaf de s-Heer Elsdorppweg gezien, aan de rechterzijde laagbouw van enkele bungalows en complexjes bejaardenwoningen. Aan de linkerzijde de hoogbouw van het Ter Valcke complex. De spanning tussen hoog en laag wordt verzacht door het ruime profiel van de L. de Colignylaan en vooral door de grote tuin van het Ter Valcke complex. Het gebouw heeft de ruimte die een groot gebouw nodig heeft en is daardoor niet echt conflicterend met de woonomgeving.

De bebouwingmogelijkheden die het voorontwerp-bestedingsplan "Oost-1" toestaat, veranderen deze zaak. Zowel op de hoek s-Heer Elsdorppweg - L. de Colignylaan als in de tuin van Ter Valcke wordt hoogbouw geprojecteerd. Het gebied verliest zijn open structuur: de laagbouw wordt weggedrukt door de hoogbouw. De botsing die ontstaat tussen laag en hoog is in dit gebied op kleine schaal reeds gedemonstreerd door de nieuwbouw van de Z.H.V. Het voormalig kantoor van de Z.H.V. harmoniseerde veel beter met de woonomgeving dan het huidige, voor die lokatie te hoge kantoorpand.

Memorerend; er ontstaat als gevolg van de plannen in het beschouwde gebied een onduidelijke mix tussen laag en hoog. Er moet geconcludeerd worden dat een duidelijke visie op het gebied ontbreekt. Inmers niet op basis van toevallige bouwinitiatieven dient men een bestemmingsplan aan te passen. De juiste aanpak is mijns inziens: het nagaan van de sterke en zwakke kanten van een gebied; vervolgens het ontwikkelen van een visie om de geconstateerde zwakke plekken op te heffen; en tot slot het gestalte geven van de visie, waar passend door middel van de juiste bouwprojecten.

- Uitbreiding van Ter Valcke vraagt om hoogwaardige architectuur. Dit om te voorkomen dat het complex vervalt tot een "breiwerk" van aan- en uitbouwen. De inpassing in de woonomgeving dient verantwoord te zijn: behoud van voldoende openheid is een voornaam punt, waarbij ook gelet dient te worden op de toenemende risico's van tocht- en windvorming rond de bouwmassa's. Het voorontwerp bestemmingsplan biedt onvoldoende garanties voor kwaliteit. Het in acht te nemen programma van eisen dient duidelijk te worden aangescherpt.

I. Ph. F. van de Plassehe,
Louise de Colignylaan 3,
1461 SK Goois

[Handwritten signature]

RAPPORTAGE INSpraakBIJeenKOMST

Ingevolge de Inspraakverordening is de Goese bevolking de mogelijkheid geboden tot inspraak terzake van het voorontwerp-bestemmingsplan "Oost I". Deze bijeenkomst vond plaats op 19 oktober 1992 te 17.00 uur op het stadskantoor te Goes. De bevolking is hiertoe uitgenodigd via een publicatie in het Nieuwsblad voor de Bevelanden. Dit blad wordt huis aan huis in Goes verspreid. Met ingang van vrijdag 9 oktober heeft het voorontwerp-bestemmingsplan "Oost I" voor éénieder ter inzage gelegen in het stadskantoor bij bureau Voorlichting, Oostsingel 2 te Goes.

Tijdens de gehouden inspraakbijeenkomst zijn de aanwezigen in de gelegenheid gesteld hun mening omtrent dit beleidsvoornemen kenbaar te maken. Daarbij was, indien de reacties daartoe aanleiding zouden geven, er uiteraard de ruimte voor wijziging/bijsturing van het plan. Voorts bestond er de mogelijkheid omtrent het plan met de gemeente van gedachten te wisselen. Van de inspraakmogelijkheid is de navolgende rapportering opgesteld.

In totaal werd door 5 personen gebruik gemaakt van de geboden mogelijkheid tot inspreken (zie bijgevoegde presentielijst). Er zijn tevens drie schriftelijke reactie ontvangen. Namens de gemeente waren aanwezig de heren: Ir. Th. v.d. Leeuw (hoofd Dienst Stadsontwikkeling, voorzitter) en Dhr. J. Zandee (administratief-juridisch medewerker Afdeling Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening). Van het bureau Rothuizen 't Hooft waren aanwezig de heren: Ing. M. de Regt en Ir. P. Leijten.

De voorzitter opent de bijeenkomst, heet allen hartelijk welkom en geeft een uiteenzetting over het doel van deze bijeenkomst. Hij geeft nadere uitleg over de procedure die het voorliggende plan moet volgen en benadrukt dat deze procedure de mogelijkheid geeft te reageren c.q. bezwaar te maken op/tegen dit plan.

Vervolgens licht Dhr. de Regt het plan toe. Hij geeft allereerst een korte schets van de historische ontwikkeling van het plangebied. Verder staat hij stil bij de noodzaak van ontwikkeling van dit bestemmingsplan. Daarbij worden de doelstellingen en uitgangspunten van het plan vermeld. Vervolgens wordt aan de hand van de plankaart het bestemmingsplan nader toegelicht. Hierna worden de aanwezigen in de gelegenheid gesteld vragen te stellen c.q. opmerkingen te maken naar aanleiding van het voorliggende plan "Oost I". Van de geboden gelegenheid wordt door de volgende inspre-

kers gebruik gemaakt

Tijdens de toelichting wordt door Dhr v Damme een informatieve vraag gesteld betreffende de regeling bijgebouwen (hoeveel mag worden gebouwd) en de Staat van Inrichtingen (welke bedrijven zijn toegestaan).

Dhr Ovaa vraagt nadere uitleg over aanduidingen op de plankaart betreffende de omgeving Beatrixlaan en de Louise de Colignylaan. Welke bestemmingen met welke bouwhoogten zijn aldaar mogelijk? Na uitleg constateert dhr Ovaa dat door de situering van woonbebouwing op de hoek van de 's-Heer Elsdorpweg en de Louise de Colignylaan hij een groot deel van zijn bezonning en privacy kwijt raakt. Er mag aldaar, bij een dakvoetheogte van 9 meter, een gebouw van 3 bouwlagen met kap worden gerealiseerd. Dhr v d Plassche merkt op dat zijn woongenot als gevolg van deze bebouwing ook afneemt. Dhr Ovaa doet de suggestie om deze woonbebouwing naar het oosten te verschuiven zodat er minder inbreuk op zijn privacy en bezonning is. Dan is bovendien de woonbebouwing dichterbij "Randhof" gelegen. Dhr v d Plassche merkt tevens op dat door deze verschuiving de leerlingen komend vanaf de Bergweg een makkelijker oversteek naar het sportveld krijgen.

Reactie gemeente: Deze opmerkingen en suggestie worden in de afweging meegenomen. Na intern overleg kan eventueel in een volgend stadium overleg worden gevoerd met Buys Ballotcollege en Randhof. Het Ballotcollege is eigenaar van de grond (sportveld).

Dhr v Damme: Is er een wet c.q. regeling betreffende positiebepaling van andere (woon)bebouwing ten opzichte van reeds bestaande woonbebouwing? Ik ben ingelicht dat in verband met de bezonning rekening moet worden gehouden met een hoek van 45 graden. Is dit zo?

Dhr de Regt: Nee, deze regelgeving bestaat niet (meer). Zekerheid van bestaande situatie is niet eenduidig. U heeft wel de mogelijkheid via de bestemmingsplanprocedure uw rechten te halen.

Dhr Ovaa: Wat zijn de bestemmingen in de vigerende plannen van de tuin van "Ter Valcke" en de kleuterschool?

Dhr Zandee: Voor het gebied gelden verschillende bestemmingsplannen zodat onduidelijk is wat precies de bestemming is. Dit kan echter wel worden nagezien.

Dhr v d Plassche vraagt zich af of er geluidsoverlast te verwachten is van installaties van de uitbreiding van "Ter Valcke" en of hier vooraf rekening mee wordt gehouden.

Dhr de Regt: Ja, in Nederland geldt een strenge wetgeving betreffende geluidsoverlast

Aan de hand van voorbeelden inzake geluidsoverlast bevestigen enkele aanwezigen deze regeling. Bij constatering van overlast zijn steeds passende maatregelen genomen

Dhr van Nieuwenhuizen: Is het binnen dit plan toegestaan dat de burens op korte afstand van mijn woning woondoeleinden mogen realiseren?

Dhr de Regt: Ja, binnen dit plan zijn aldaar woondoeleinden toegestaan.

Dhr Zandee: Indien voldaan wordt aan wettelijke regelingen betreffende realisering woondoeleinden (bestemmingsplan, bouwverordening, bouwvergunning, etc) mag aldaar worden gebouwd. De vigerende plannen, die gericht waren op uitbreiding van Bergzicht, staan dit niet toe

Dhr v.d. Plassche: Als er geheid wordt wie kan aansprakelijk worden gesteld voor eventuele schade en welke procedure moet worden gevolgd?

Dhr v.d. Leeuw geeft uitleg betreffende deze procedure en wie bij geconstateerde schade aansprakelijk kan worden gesteld.

Dhr van Damme: Wordt men van te voren ingelicht wanneer er gebouwd gaat worden?

Dhr Zandee: Nee

Dhr v.d. Plassche merkt op dat de aanvraag van "Ter Valcke" voor de hinderwetvergunning voor de warmtekrachtcentrale niet zichtbaar was opgesteld

Aangezien verder niemand het woord verlangt, sluit de voorzitter de inspraakbijeenkomst en dankt allen voor hun inbreng. De opmerkingen zijn genoteerd en worden in de afweging meegenomen. Hij raad de aanwezigen aan de publicaties in het Nieuwsblad voor de Bevelanden in de gaten te houden omdat bepaalde ontwikkelingen, die vooruitlopen op dit plan, om een art 19 procedure kunnen vragen. Ook in die procedure wordt de burger in de gelegenheid gesteld bezwaar te maken. De voorzitter zegt tot slot toe, dat de aanwezigen een verslag krijgen toegezonden.

20-10-1992

PI.

Aanwezigen:

I Ph. F van de Plassche
Louise de Colignylaan 9
4461 SK Goes

W. T van Nieuwenhuizen
Anjelierstraat 6
4461 PP Goes

R.P. Verhagen
Valckeslotlaan 65
4461 SB Goes

L. J. H van Damme
Leliestraat 22
4461 PG Goes

I. Ovaa
Louise de Colignylaan 7
4461 SK Goes

N.V. DELTA NUTSBEDRIJVEN



Hoofdkantoor:
Postlandstelesingel 10
4335 JA Middelburg
Telefoon: 01100-02111
Telefax: 01100-38818

Correspondentie adres:
Postbus 5048
4330 KA Middelburg

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Goes
Postbus 2118
4460 HC GOES

onze referentie: 555 lge/GK/HJ
behandeld door: P. de Lange
telefoon: 01100-92645

Middelburg, 8 september 1992

uw brief: -
bijlage(n): -
onderwerp: vooroverleg ontwerp-beestemningsplan gemeente Goes, bestemmingsplan
"Oost I"

Geacht College,

Naar aanleiding van het aan ons bedrijf via het architectenbureau Rathuizen en
't Hooft B.V. bij brief van 17 augustus 1992, in het kader van het vooroverleg
ter beoordeling toegezonden ontwerp-beestemningsplan Goes "Oost I", delen wij u
hierbij mee dat het ontwerp ons geen aanleiding geeft tot het maken van op-
en/of aanmerkingen

Hoogachtend,
N.V. DELTA NUTSBEDRIJVEN

ing. H. Janssen,
hoofd Algemene Zaken
hoofd Interne Zaken



gewestelijke raad voor zeeland

Goesvesthof 4 - postbus 150, 4460 ad goes - telefoon 01100 - 12220

qua 63191

dd.	11 9 92	so.	11 7 3
Paraf		Afdoen	
Sectorkaaf:	158	voor:	
Kraaknamen			
Afdoen			
Beperken			
Afdoen			
	S	B	R
	H	T	U

Het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente
Goes
Postbus 2118
4460 MC GOES

datum
nummer
ons kenmerk
uw schrijven
onderwerp

8 september 1992

584/44

Bestemmingsplan "Oost I"

Geacht College,

De Gewestelijke Raad van het Landbouwschap voor Zeeland mocht in het kader van artikel 10 ERO, het ontwerp-bestemmingsplan "Oost I" ontvangen.

Het bestemmingsplan geeft de Raad geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

Een afschrift van deze brief hebben wij gestuurd aan uw stedenbouwkundig bureau.

Hoogachtend,
LANDBOUWSCHAP
Gewestelijke Raad voor Zeeland

drs. L.J.L. Boom
secretaris



AFSCHRIFT



WATERSCHAP NOORD- EN ZUID-BEVELAND

Het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Goes
Postbus 2118
4460 MC GOES

uw brief :
uw kenmerk :
- kenmerk : 2760/92-3037/92
b.y.zen :

behandeld door : drs J. Minderhoud
doorkiesnummer : 41266

onderwerp : ontwerp-bestemmingsplan Oost I

VERZONDEN - 2 OKT 1992

Goes, 30 september 1992

Geacht college,

Wij delen u mee dat het ontwerp-bestemmingsplan Oost I geen aanleiding
geeft tot het maken van op- of aanmerkingen

Een afschrift van deze brief is verzonden aan architectenbureau Rothuizen
en 't Hoof BV

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur van het
waterschap Noord- en Zuid-Beveland


mr drs J.A. de Visser
griffier


ir P.J. Gruijters
dijkgraaf

S:\db40\BP005T1.BRF

dd	no
Paraaf Serief-wd.	Aldern vord
Kenn	
Afka	
Advie	
	S H R H T

Aan het College van Burgemeester
Wethouders van de gemeente Goes
Postbus 2118
4460 MC GOES

landbouw, natuurbeheer
en visserij

De brief van

De kern

928821

08-10-92

bestemmingsplan Oost I art 10 BRO

37343

gijzer

Onder dankzegging voor het mij door uw stedenbouwkundig adviseur
toegezonden ontwerp-bestemmingsplan Oost I bericht ik u dat ik
mijn commentaar op dit plan heb ingebracht in de provinciale
subcommissie voor de stads- en dorpsvernieuwing en de gemeente-
lijke bestemmingsplannen

Ik wil dan ook volstaan met u naar de reactie van bedoelde sub-
commissie te verwijzen

DE P.V. DIRECTEUR LANDBOUW, NATUUR EN
OPENLUCHTRECREATIE IN ZEELAND

Ir. H. A. Orma

Westingel 58
Postadres:
Postbus 6
4460 AA Goes
Telefoon: 01100 - 37011
fax: 01100 - 37350
Telex: 55096



Provincie Zeeland Middelburg postbus 153 4130 AD Middelburg
telefoon 01180 - 31011 fax 01180 - 31781

bestemmingsplan

naam

omschrijving

afdeling subcie SPV

toelichting

behandeld door Ir. E. J. H. Verschuyl

documentnummer 01180-31235

ontwerp ovp "Oost 1"

College van B & W van de gemeente
Goes

Postbus 7118
4460 HC GOES

dd. 15/10/92	nr. 121
Periode Sectorhoofd: 15/10/92	Affiche ve r 16
Remissie	
Afdeling	
Bereik	
Afdeling	
	S B K H I H

14 OKT. 1992

Middelburg, 12 oktober 1992

Geacht College,

In het kader van het overleg ex artikel 10 BMO ontvangen wij van uw stedenbouwkundig adviseur het ontwerp-bestemmingsplan "Oost 1". Dit plan geeft de commissie aanleiding tot de volgende opmerkingen:

De toelichting vermeldt een elf-tal vigerende bestemmingsplannen dat vervangen zal worden door het plan "Oost 1". Het door Gedeputeerde Staten goedgekeurde bestemmingsplan "Pauwenhof" (29.08.1989) is niet in deze opsomming opgenomen maar behoort wel tot dit plangebied.

Voorschriften

Artikel 2 (wijze van meten)

Onder lid 1.1 is een meetbepaling voor het bedrijfsvloeroppervlak opgenomen. Een begripsbepaling ontbreekt echter bij artikel 1. Artikel 1 dient hiermee te worden aangevuld. Lid 1.1 geeft een definitie van verkoopvloeroppervlak. Deze behoort echter bij artikel 1 te worden ondergebracht.

Artikel 4 (UW)

Dit artikel heeft betrekking op de locatie van het voormalige Bergzichtzickenhuis. De plankaart kent voor dit gebied de bestemming maatschappelijke doeleinden (H) en de bestemming uit te werken woondoeleinden (UW).

Het is bekend, dat er thans (tijdelijk) een onderzoekerscentrum is gevestigd in het voormalige Bergzichtzickenhuis. De commissie is van mening, dat er een blijvende behoefte zal zijn aan dergelijke centra in Nederland. Derhalve is het van bovengemeentelijk belang op de een of andere wijze in deze behoefte te kunnen voorzien. De thans toegekende functie aan dit gebouwcomplex dient voorts nog te worden gewaarborgd. De door u voorgestelde juridische opzet van artikel 4 biedt deze waarborg niet.

Wij verzoeken u in de toelichting op het plan melding van de behoefte aan de voorziening van een onderzoekerscentrum te vermelden en deze functie afdoende veilig te stellen door middel van een daarop toegesneden bestemmingsplanregeling. De verwachting kan zijn, dat deze functie zeker een groot deel van de bestemmingsplanperiode van de komende tien jaren zal moeten worden gehandhaafd, tenzij er een vervangende mogelijkheid wordt geboden. In dat laatste geval is woningbouw ter plaatse een goede oplossing.

In verband met de korte afstand tot het centrum zou een gedeelte van deze locatie kunnen worden gereserveerd voor ouderenhuisvesting.

Gelet op het feit dat nog onvoldoende zeker is hoe lang het onderzoekerscentrum hier zal blijven dringen wij aan op het projecteren van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO ten behoeve van woningbouw. Een nadere afweging inzake functietoekenning van dit gebied waar de toelichting op blz. 15 melding van maakt is voor de commissie niet geheel duidelijk.

Met de door u voorgestane invulling van het terrein zoals vermeld in de beschrijving in hoofdlijnen en de uitwerkingsbepalingen kunnen wij instemmen. Wel is het wenselijk de ontsluitingen te limiteren en wel zodanig dat er slechts één ontsluiting per straat kan plaatsvinden en bij voorkeur niet op de Valckeslotlaan.

Artikel 11 (groenvoorzieningen)

Een van de aanduidingen geeft een bebouwingsgrens aan waarbinnen niet mag worden gebouwd. Het betreft een strook van 30 meter aan weerszijden van de hoogspanningsleiding. Een aanduiding heeft echter geen zelfstandige rechtskracht zodat een en ander niet juridisch sluitend is gerekend. Aangezien deze strook hoofdzakelijk is gelegen binnen de bestemming groenvoorzieningen is het logisch en noodzakelijk een bepaling op te nemen die verwijst naar de betreffende aanduiding.

Artikel 15 (wijzigingsbevoegdheid van b & w)

De commissie zal bij ongewijzigde redactie van dit artikel Gedeputeerde Staten bij de goedkeuring adviseren toepassing te geven aan artikel 11 lid B WRO. Dit houdt in dat bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid en mits er geen bezwaren worden ingediend het wijzigingsbesluit niet meer behoeft te worden goedgekeurd. Het betrekking tot lid 1b maken wij nog een voorbehoud en wachten wij uw reactie af.

Staat van inrichtingen

Mer de in deze lijst genoemde "administratieve dienstverlening" en "kantoren en zekelijke dienstverlening" kunnen wij, indien een zelfstandige kantoorfunctie wordt bedoeld, niet instemmen. Een kantoor ter ondersteuning van een bedrijf en daarvan deel uitmakend is wel aanvaardbaar. Kantoren dienen geen opvul- of restfunctie te vervullen maar in de daartoe aangewezen gebieden o.a. stationsomgeving te worden gerealiseerd. De bovengenoemde categorieën (zelfstandige kantoorfuncties) dienen te worden geschrapt danwel dient de lijst van bedrijven te worden aangepast.

Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningbouw (gebied omsloten door Heurnikseweg, Beatrixlaan en Lelienstraat)

De commissie vraagt zich af of woningbouw wel de meest voor de hand liggende functie is voor dit gebied. Deze keuze wordt niet nader toegelicht en dient alsnog voldoende te worden gemotiveerd. Daarbij dienen ook andere mogelijkheden in de overweging te worden betrokken zoals bijvoorbeeld stadsgroen en/of speelruimte voor kinderen.

Garagebedrijf aan de Anjelierstraat

Een visie op dit bedrijf ontbreekt. De toelichting vermeldt slechts dat er in het verleden studies zijn verricht om aan deze kavel een andere functie te geven, waaronder parkeervoorzieningen ten behoeve van de binnenstad. Aangezien het nu vertrek van het garagebedrijf niet vanzelfsprekend is de bedrijfsbestemming te continueren verzoeken wij u hier in de toelichting aandacht aan te besteden.

Bodemverontreiniging

De toelichting besteedt geen aandacht aan dit aspect. In het bijzonder dient aandacht te worden besteed aan de locatie waar een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningbouw van toepassing is. De toelichting dient op dit onderdeel nog te worden aangevuld.

Mogelijk is op dit terrein sprake van bodemverontreiniging. Wij verzoeken u dit te bezien.

Economische uitvoerbaarheid

Deze dient nog te worden aangetoond voor de locatie waar een uit te werken bestemming woondoeleinden is geprojecteerd.

Hoogachtend.

Mevrouw I. Nederhoed-Zijlstra, voorzitter

Ir. E. J. B. Verschuyl, secretaris

