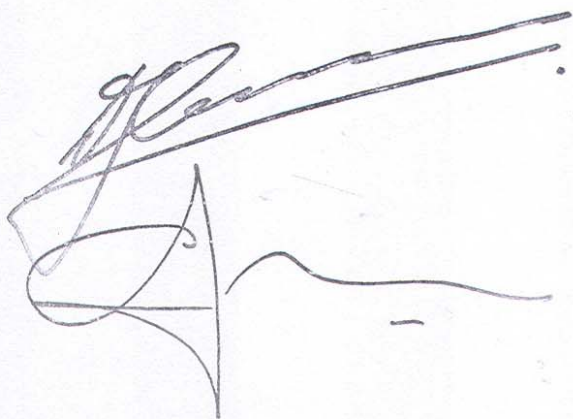


Vastgesteld door de raad van de gemeente Goes bij besluit van 25. AUG 2005



, voorzitter

, secretaris.

gemeente

Goedgekeurd

~~Goed. goedgekeurd~~

~~Goedk. onthouden~~

bij besluit van

Gedeputeerde Staten van Zeeland

van 13-12-2005 20

nr. 0512545/15 dir. RMW

voor dezen,

de directeur directie Ruimte, Milieu en Water



TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan "Binnenstad-Centrum, partiële herziening Zusterstraat" in de gemeente Goes.

INHOUD

1.	INLEIDING	2
1.1	Algemeen	2
1.2	Doel van planherziening	2
2.	BELEIDSKADER	3
2.1	Bestemmingsplan "Binnenstad-Centrum"	3
2.2	Masterplan Binnenstad Goes	3
2.2	Projectplan binnenstad Goes	4
2.3	Kwaliteitshandboek voor de binnenstad	4
3.	ONTWIKKELINGSVISIE ZUSTERSTRAAT	5
3.1	Situatie tot circa 1960	5
3.2	Beschrijving van de bestaande situatie	5
3.3	Stedenbouwkundige visie	5
4.	BEELDKWALITEIT	7
5.	MILIEU-ASPECTEN	8
5.1	Algemeen	8
5.2	Wegverkeerslawaaï	8
5.3	Horecalawaaï	8
5.4	Bodem	9
5.5	Archeologie	9
5.6	Duurzaam bouwen	10
5.7	Water	10
6.	JURIDISCHE VORMGEVING	12
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	13
8.	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	14
8.1	Maatschappelijke toetsing	14
8.2	Overleg	14

BIJLAGEN:

Publicatie Inspraak

Reacties in het kader van het artikel 10-overleg

Aanvullende Archeologische Inventarisatie van SOB Research, d.d. januari 2003,
ISBN 90-5801-134-8

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

De Zusterstraat en omgeving maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Binnenstad-Centrum" dat op 19 april 2001 door de gemeenteraad van Goes is vastgesteld. Destijds is gekozen voor het opstellen van een beheersplan. Het plan is gericht op het behoud van de monumentale en algemeen esthetische kwaliteit die de binnenstad van Goes te bieden heeft. Aan ontwikkelingen tot versterking van de functie van de binnenstad zal afzonderlijk medewerking worden verleend. Diverse ontwikkelingsvisies liggen ten grondslag aan nieuwe initiatieven en projecten in de binnenstad van Goes. Belangrijk toetsingskader voor binnenstedelijke ontwikkelingen is het Masterplan Binnenstad Goes. Hierop wordt later teruggekomen.

1.2 Doel van planherziening

Eén van de ontwikkelingen in het centrum is de nieuwbouw aan de Zusterstraat. Deze ontwikkeling voorziet in bebouwing tegen de zuidgevel van de Rooms-Katholieke Kerk waardoor het huidige relatief brede straatprofiel van de Zusterstraat wordt versmald. Tot midden jaren zestig stond er bebouwing tegen deze gevel. De gemeente wenst het herstel van deze historische situatie. Op de gronden, waar de nieuwbouw, is gepland rust momenteel de bestemming "Verkeersdoeleinden". Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan "Binnenstad-Centrum" nodig. Directe aanleiding voor de planherziening is de beoogde vestiging van een speelautomatenhal op de hoek van de Wijngaardstraat en Zusterstraat waarbij het bestaande pand naar de zijde van de Zusterstraat zal worden uitgebouwd. Dit hoekpand heeft in het vigerende bestemmingsplan een horecabestemming. Een speelautomatenhal past niet in de bij deze bestemming behorende doeleindenomschrijving. Ook deze bestemming zal moeten worden herzien.

Dit plan voorziet in een herziening van het bestemmingsplan "Binnenstad-Centrum" voor de geschetste ontwikkeling aan de Wijngaardstraat-Zusterstraat. In figuur 1 is het betreffende plangebied weergegeven. Figuur 2 bevat de straatnamenkaart van de binnenstad van Goes.

In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op het beleidskader. De ontwikkelingsvisie die ten grondslag ligt aan de bebouwing van de Zusterstraat respectievelijk de beeldkwaliteit komen in hoofdstuk 3 respectievelijk 4 aan de orde. Vervolgens wordt ingegaan op de milieu-aspecten. De hoofdstukken 5 en 6 besteden aandacht aan de juridische vormgeving en de economische uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de maatschappelijke toetsing en het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro).

2. BELEIDSKADER

2.1 Bestemmingsplan "Binnenstad-Centrum"

Alhoewel de ontwikkeling van de Zusterstraat formeel strijdig is met het bestemmingsplan "Binnenstad-Centrum", dat betrekking heeft op het centrumgebied van de stad binnen de vesten, betekent dit niet dat deze ontwikkeling niet past in het beleid en de doelstelling van dit plan.

De centrale doelstelling is het nastreven van een binnenstadsmilieu waarin de eigen specifieke functies en activiteiten, met in acht neming van de ruimtelijke structuur en de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden, zich in goede onderlinge harmonie kunnen ontwikkelen.

Dit betekent dat de volgende beleidsuitgangspunten van belang zijn:

- De centrumfunctie van de binnenstad dient benaderd te worden vanuit de cultuurhistorische waarden. De aanwezigheid van deze waarden maakt de stad juist aantrekkelijk.
- De veelheid van sociaal-culturele en dienstverlenende functies inclusief de winkelfuncties zorgt mede voor deze aantrekkelijkheid.
- Belangrijk is tijdig in te spelen op het voorkomen of opvullen van open gaten in de bebouwing.
- Wonen op de bovenverdiepingen in de binnenstad wordt aanbevolen uit een oogpunt van leefbaarheid en sociale veiligheid.

2.2 Masterplan Binnenstad Goes

Op 18 mei 2000 heeft de gemeenteraad het "Masterplan Binnenstad Goes" vastgesteld. Dit plan bevat een visie hoe de komende jaren gewerkt zal worden aan de opwaardering van de binnenstad. Er is een projectenoverzicht opgenomen. Het project Zusterstraat wordt in dit document niet met name genoemd maar het overzicht is dan ook niet uitputtend. De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan nieuwe projecten, die een bijdrage leveren aan het versterken van de gebruiks- en belevingswaarde van de binnenstad. Het masterplan biedt daarvoor in grote lijnen de ruimtelijke onderlegger en is het beoordelingskader. Van belang is dat de samenhang tussen de verschillende ruimtelijke ingrepen bewaakt wordt.

In het masterplan is de binnenstad opgedeeld in ruimtelijke eenheden. De Zusterstraat behoort bij "de oude stad", het oudste stedelijke gebied ten oosten van de Wijngaardstraat, opgebouwd uit een fijnmazig patroon van straten, achterstraten en pleinen waaraan historische monumentale bebouwing is gesitueerd.

Eén van de knelpunten die in het masterplan wordt gesignaleerd is het autoverkeer in de historische straten op zoek naar een parkeerplaats op een van parkeerterreinen in het hart van de binnenstad. Geconstateerd is dat de Singelstraat op dit moment een beperkte belevingswaarde en verblijfswaarde heeft. In de visie wordt aangedragen bepaalde openbare parkeervoorzieningen in de binnenstad (Singelstraat / Grote Markt) op te heffen.

Door herinrichting van bepaalde gebieden, waaronder de Singelstraat, zal het verblijfs- en belevingsklimaat van de binnenstad toenemen. Wanneer het parkeerterrein aan de Singelstraat verdwijnt, is de brede toegangsroute via de Zusterstraat ook overbodig. In de visie wordt aangegeven dat de Singelstraat een rustpunt en groene

ruimte in de stad moet worden. De ontwikkeling in de Zusterstraat, met het bebouwen van de zuidgevel en het versmallen van het straatprofiel, sluit daarbij aan. De ontwikkeling van de Zusterstraat past ook in het beleid om de woonfunctie in de binnenstad te stimuleren. Dit plan maakt het mogelijk om boven de winkelfunctie te wonen.

2.2 Projectplan binnenstad Goes

Dit projectplan is de uitwerking van het "Masterplan Binnenstad Goes" op basis waarvan de projecten functioneel, financieel en organisatorisch in de meerjarenplanning van de gemeente kunnen worden opgenomen. Het is de leidraad voor de uitvoering van de binnenstadsprojecten in de komende jaren.

De in het masterplan aangegeven projecten zijn in dit boekwerk in projectenclusters ondergebracht: de openbare ruimte, de 'jonge' stad, de Oostwal, de 'buitenstad', de overige projecten.

Het project van de Zusterstraat behoort tot de 'overige projecten', de projecten die niet direct zijn opgenomen bij de voornoemde clusters.

2.3 Kwaliteitshandboek voor de binnenstad

Momenteel is een kwaliteitshandboek voor de binnenstad in voorbereiding. Het doel is een beleid op te stellen om de beeldkwaliteit van de binnenstad op een hoger peil te brengen. Allereerst zijn algemene richtlijnen opgesteld die uitmonden in concrete inrichtingsvoorstellen.

In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de beeldkwaliteitseisen in relatie tot de architectuur en inrichting van de openbare ruimte voor deze ontwikkeling.

3. ONTWIKKELINGSVISIE ZUSTERSTRAAT

3.1 Situatie tot circa 1960

Tot in de jaren zestig is de gevel van de Rooms-Katholieke Kerk aan de zijde van de Zusterstraat bebouwd geweest. De in deze toelichting opgenomen foto's tonen het beeld hoe het vroeger was en nu is. Er was sprake van een gemengde bebouwing met woningen en winkels tegen de kerk aan. Het straatprofiel was vrij smal, ongeveer 5 meter breed. De straat had een monumentaal karakter. Vanuit het centrum bekeken was er zicht op een kerk in de Wijngaardstraat. In de jaren zestig is de bebouwing tegen de gevel van de katholieke kerk gesloopt en is de situatie ontstaan zoals deze op dit moment is. De sloop van de bebouwing is vermoedelijk ingegeven door de groei van het autoverkeer in de jaren zestig en de benodigde bereikbaarheid van de binnenstad destijds.

3.2 Beschrijving van de bestaande situatie

De straat tussen de gevels is in de huidige situatie ongeveer 13 meter breed. De huidige Zusterstraat is weliswaar een oude historische straat maar door het brede straatprofiel wordt dit niet meer ervaren. De Zusterstraat geeft niet de indruk in het historische centrum te zijn gesitueerd maar heeft de functie van een doorgaande route met een verkeersfunctie naar het centrum toe. De Zusterstraat gaat over in de Singelstraat waar een parkeerterrein is gelegen. Het merendeel van de bebouwing aan de zuidzijde van de Zusterstraat/Singelstraat heeft een maatschappelijk-culturele functie (museum, Zeeuwse koorschool), passend bij de monumentale uitstraling van de rooms-katholieke kerk én de Grote of Maria Magdalena Kerk. Echter, door het brede straatprofiel, de weinig sfeervolle kerkgevel met aangebouwde c.v-ruimte en het ontbreken van binnenstadfuncties (o.a. winkels, horeca) mist de Zusterstraat de intieme levendige sfeer die bij een historische binnenstad hoort. De Zusterstraat heeft thans de functie van af- en aanvoerroute voor het autoverkeer naar het centrum en de nabijgelegen parkeerplaatsen aan de Singelstraat en Grote Markt gekregen.

Samengevat geeft de Zusterstraat stedenbouwkundig de volgende knelpunten:

- Aan één zijde is de monumentale bebouwing van de openbare ruimte afgekeerd;
- Het straatprofiel en inrichting van de openbare ruimte nodigt uit met de auto het centrum in te gaan
- (aan- en afvoerroute autoverkeer) en heeft consequenties voor de verblijfskwaliteit van het gebied;
- De bebouwing aan de Zusterstraat is weliswaar niet verpauperd maar de straat is niet representatief
- voor de entree tot de historische binnenstad.

3.3 Stedenbouwkundige visie

De ambitie is om de Zusterstraat op te waarderen tot een intieme stedelijke entree tot de historische binnenstad. Met de vernieuwing van de Zusterstraat zijn drie doelstellingen te bereiken:

- Streven naar intimiteit;
- Functionele diversiteit;
- Opwaardering van de openbare ruimte.

Om deze doelen te bereiken wordt gekozen voor een herinrichting van de openbare ruimte waarbij het straatprofiel van de Zusterstraat wordt versmald door onder andere het bebouwen van de zuidgevel van de kerk met kleinschalige nieuwbouw voor winkels, horeca en andere centrumactiviteiten.

Bij de herontwikkeling en vernieuwing van de Zusterstraat moet, gelet op analyse en doelstellingen, rekening worden gehouden met de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten:

- De ruimte tussen de gevels aan de Zusterstraat versmallen tot circa 9.25 meter en een herkenbare binnenstedelijke ruimte maken. Het straatprofiel c.q. de sfeer van de Korte Kerkstraat dient daarbij als referentiebeeld.
- Voor de herinrichting van de openbare ruimte ligt het in het voornemen aansluiting te zoeken bij de sfeer en het karakter van de Singelstraat waarbij de parkeervoorzieningen plaats zullen maken voor een groen verblijfsgebied.
- Totaal ontwikkeling van aaneengesloten nieuwe gevelwand (gefaseerde realisering).
- Eigentijds beloop van de rooilijn en vormgeving van nieuwe stedelijke bebouwing met passende architectuur met een passende korrelgrootte van maximaal 9 meter en een hoogte van de bebouwing
- van maximaal 2 bouwlagen exclusief kap.

Deze ontwikkeling zal gefaseerd worden uitgevoerd waarbij eerst het pand op de hoek Wijngaardstraat / Zusterstraat gerealiseerd zal worden. Fase 2 is het bouwen tegen de kerk aan en de herinrichting van de Zusterstraat. De totale ontwikkeling van de Zusterstraat staat in verband met het verdwijnen van de parkeerplaatsen aan de Singelstraat en Grote Markt zoals is aangegeven in het Masterplan Binnenstad Goes. In figuur 3 is de ontwikkelingsvisie op hoofdlijnen weergegeven.

4. BEELDKWALITEIT

Bij de uitwerking van de ontwikkelingsvisie Zusterstraat wordt uitdrukkelijk aandacht gevraagd voor de kwaliteit van de openbare ruimte en de gebouwen. Dit hoofdstuk gaat in het kort in op de gewenste stedenbouwkundige en architectonische vorm en structuur van de "nieuwe" Zusterstraat. Het bereiken van een samenhang tussen de architectuur en de openbare ruimte is daarbij van belang. Het concept-Kwaliteitshandboek voor de binnenstad van Goes biedt uitgangspunten voor de beeldkwaliteit.

Hierna wordt ingegaan op de vormgeving en het materiaalgebruik van de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte.

Vormgeving en materiaalgebruik

Bij de vormgeving van de gebouwen zijn de ambities gericht op het streven naar intimiteit en functionele diversiteit die horen bij de historische binnenstad. Echter de architectuur dient niet historiserend te zijn maar eigentijds. Om het contrast met de kerk te vergroten is gekozen voor kleinschalige bebouwing tegen de kerk aan. Bij de uitwerking dient rekening te worden gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Individuele herkenbaarheid van de gevels.
- Verticale samenhang van de gevels.
- Aansluiten bij de karakteristieken van de Goese binnenstad (hoogte-breedte verhouding).
- Eigentijdse bouw met een specifieke architectuurkwaliteit waarbij aangesloten wordt bij de bestaande
- Goese vormkarakteristieken.
- Qua materiaalgebruik dient te worden gekozen voor hoogwaardig en duurzaam materiaal als baksteen
- natuursteen, glas en metaal. De kleuren van de steen dienen te variëren in roodbruin en bruingeel tinten door en naast elkaar.

De bebouwing varieert in hoogte en breedte (korrelmaat). De maximale perceelsbreedte is 9 meter. Gerefereerd wordt aan de huidige bebouwing in de binnenstad die veelal een kleine korrelgrootte kent. In de ontwikkelingsvisie is een suggestie voor de perceelsopdeling opgenomen (zie figuur 3). De korrelmaat zal nader worden uitgewerkt bij de architectuur en het materiaalgebruik. De hoogte van de gebouwen varieert van één tot twee bouwlagen met en zonder kap. Voor het middelste gedeelte van de gevelwand zijn de bouw mogelijkheden zeer beperkt. Uitgangspunt is dat de ramen van de kerk zichtbaar blijven. Een mogelijke oplossing is de vorm van een galerij. Voor deze galerij geldt een afwijkende maat met een lagere dakvoet. De galerij mag 100% open zijn of voorzien zijn van een glazen wand. Figuur 4 geeft een indruk van de nieuwe gevelwand.

Inrichting openbare ruimte

Het streven is er op gericht om van de Zusterstraat een straat te maken die qua sfeer en inrichtingsniveau gelijk is aan de rest van het centrumgebied. De afstand van gevel tot gevel is in vaak vrij beperkt en varieert tussen de 4 en 8 meter. Ook hier wordt gekozen voor een smal straatprofiel. Zoals eerder is aangegeven dient de Korte Kerkstraat als referentiebeeld. Het profiel van de straat is een opdeling van een loop- en rijgedeelte met aan twee zijden een strook met een zachte c.q. open

verharding. De verhouding is 20% - 60% - 20%. In figuur 5 is het wegprofiel gevisualiseerd. Het materiaalgebruik dient aan te sluiten bij die van de bebouwing en de karakteristiek van de historische binnenstad. Van belang daarbij is een duurzame en hoogwaardige uitstraling die niet gaat vervelen of trendgevoelig is. Tot slot dient zorggedragen te worden voor een goede waterafvoer.

5. MILIEU-ASPECTEN

5.1 Algemeen

In het oorspronkelijke bestemmingsplan "Binnenstad-Centrum" is aandacht besteed aan het aspect geluidhinder, bodemverontreiniging en groen. De akoestische aspecten met betrekking tot industrielawaai en spoorweglawaai kunnen buiten beschouwing blijven aangezien het gebied van het bestemmingsplan niet is gelegen binnen de invloedssfeer van een gezoneerd industrieterrein of binnen een zone van een spoorlijn. Aandacht wordt besteed aan geluidhinder vanwege horeca-inrichtingen en verkeerslawaai. Vervolgens wordt ingegaan op de bodemaspecten en duurzaam bouwen.

5.2 Wegverkeerslawaai

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

Gelet op het beleid met betrekking tot Duurzaam Veilig zoals beoogd in het Mobiliteitsplan 1993 zal de binnenstad worden aangewezen als 30 km-gebied. Daarnaast is van belang dat na realisering van de bebouwing tegen de gevel van de kerk en de versmalling van de Zusterstraat deze straat uitsluitend toegankelijk zal zijn voor bestemmingsverkeer. De Zusterstraat is in de nieuwe situatie geen toegangsweg tot de parkeerterreinen aan de Singelstraat en Grote Markt die zullen verdwijnen. Gelet op de 30 km-snelheidslimiet en het gegeven dat de Zusterstraat geen doorgaande route is kan het akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai in het kader van deze herziening achterwege blijven.

5.3 Horecalawaai

De herziening voorziet in de mogelijkheid tot vestiging van een automatenhal en een horecafunctie. Rekening moet worden gehouden met het lawaai vanwege amusements- en horeca-inrichtingen. Verwezen wordt naar de sectorale milieunormen (AmvB, Besluit horeca-, sport-, en recreatieinrichtingen) die het toelaatbare geluidsniveau van deze inrichtingen regelt.

5.4 Bodem

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

In het kader van deze totale ontwikkeling zal in eerste instantie een indicatief onderzoek worden uitgevoerd naar verontreinigingen van de gronden waarop de ontwikkeling en uitbreiding zal plaatsvinden. De uitkomsten van dit onderzoek kunnen aanleiding zijn om een aanvullend bodemonderzoek te laten uitvoeren.

Voor de locatie Zusterstraat 2 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het gaat hierbij om het terrein voor de huidige bebouwing. Uit de resultaten van dit onderzoek, dat in bijlage 1 is opgenomen, blijkt dat er sprake is van licht tot sterke verontreiniging met zware metalen en PAK welke zijn gerelateerd aan oude stedelijke ophooglagen. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan arseen aangetroffen. Een nader bodemonderzoek zal plaats moeten vinden. Vanwege de ontwikkeling worden saneringsmaatregelen op voorhand niet uitgesloten.

5.5 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" aangenomen. Dit gaat uit van het principe "de veroorzaker betaalt": wie in archeologisch interessante grond wil woelen, dient de kosten voor archeologisch onderzoek, etcetera te betalen. In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem (Streekplan Zeeland, 1997). Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan.

Met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen (monumenten) aangegeven. De IKAW geeft aan welke verwachtingswaarde er is dat er binnen een gebied archeologische vondsten worden gedaan. Voor de binnenstad van Goes geldt de kwalificatie van een kern met hoge archeologische waarde. Op de IKAW-kaart wordt uitsluitend aangegeven dat er sprake is van bebouwd gebied.

Bij de bouw zal de aannemer tijdens het graven attent dienen te zijn op eventuele vondsten. De gemeente zal in het bestek de aannemer hiertoe verplichten. De aannemer wordt verplicht om archeologische vondsten bij de gemeente te melden, die op haar beurt de melding doorgeeft aan het Provinciaal Archeologisch Centrum Zeeland.

In het kader van deze planontwikkeling heeft een globaal historisch onderzoek plaatsgevonden. Figuur 6 geeft een historisch beeld van het gebied in het jaar 1832. Het pand op de hoek Zusterstraat en Singelstraat is al in 1544 bekend. Het pand Zusterstraat/Wijngaardstraat (genaamd 'De Drie Worsten') is bekend in 1593. Deze hoeken zijn vanuit archeologie interessant maar de verwachting is dat, door de uitbreiding / nieuwbouw van de Rooms-katholieke kerk in 1907/1908 en de sloop van de straatwand in de jaren zestig dusdanige grondversturende werkzaamheden hebben plaatsgevonden dat de bodem is verstoord zodat de kans op archeologische resten uiterst gering zal zijn.

Vanwege deze ontwikkeling is contact opgenomen met de provinciaal archeoloog. Deze heeft aangegeven dat de mate waarin voorafgaand een archeologisch onderzoek moet plaats vinden samenhangt met de funderingswijze van de gebouwen. Is het mogelijk om te bouwen op een plaatfundering, dan kan het archeologisch onderzoek tot een minimum beperkt blijven. De vraag van de funderingswijze is in de loop van de planvoorbereidingsperiode onderzocht. Het is evenwel niet mogelijk gebleken uitsluitsel te geven binnen het tijdsbestek van het vooroverleg. Vanuit dat gegeven is via de Provinciale Commissie Omgevingsbeleid nader met de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland van gedachten gewisseld over de behartiging van het archeologisch belang zoals dat bij het voorliggende plan meespeelt. Daarbij is gehandeld vanuit de insteek, dat vooruitlopend op de algehele herziening van het geldende "moederplan" Binnenstad-Centrum op het stuk van archeologie, een zorgvuldige behartiging van de archeologie en de bescherming van archeologisch waardevolle vindplaatsen wordt betracht.. Met alle consequenties voor de inhoud van het bestemmingsplan. De nader te ontwerpen algehele herziening zal mede betrekking hebben op de partiële herziening voor de Zusterstraat. Naar het oordeel van genoemde stichting en de provinciale adviescommissie was met deze benadering het archeologisch belang ter plaatse van de Zusterstraat onvoldoende gediend. Voor een juist inzicht in de gevoerde gedachten- en briefwisseling wordt verwezen naar paragraaf 8.2 - Overleg.

5.6 Duurzaam bouwen

De gemeente Goes heeft het "Zeeuws convenant duurzaam bouwen" ondertekend. Zij heeft zich daarmee verplicht bij nieuwbouw te voldoen aan de zogenaamde vaste maatregelen van het "Nationaal pakket duurzaam bouwen". Deze maatregelen zijn erop gericht de gezondheid- en milieuschade in alle bestaansfasen van een woning of utiliteitsgebouw, vanaf winning van de grondstof, het ontwerp, de bouw tot en met de sloop, te beperken. De gemeente zal het maatregelenpakket actief onder ogen brengen bij diegenen die betrokken zijn bij de realisering van nieuwbouw binnen het plangebied.

5.7 Water

Algemeen

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht te worden besteed aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

De integratie van water in ruimtelijke plannen, wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw tussen rijk, provincies, waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige

aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in een binnenstad is duurzaam stedelijk waterbeheer een aandachtspunt.

In het kader van duurzaam stedelijk waterbeheer wordt onder meer gestreefd naar:

- een minimumkwaliteit voor het oppervlaktewater. Hiervoor dient de vuiluitworp vanuit rioolstelsels te worden gereduceerd, bijvoorbeeld door meer water te bergen in het rioolstelsel of door relatief schoon water af te koppelen van de riolering;
- minder vervuiling van water kan mede worden bereikt door het voorkomen dat regenwater verontreinigd raakt (bijvoorbeeld door geen bouwmaterialen toe te passen die het water verontreinigen);
- het voorkomen van wateroverlast. De meest duurzame oplossing om wateroverlast tegen te gaan is
- het creëren van meer berging of 'ruimte voor water';
- zorgvuldig en zuinig watergebruik. Het gebruik van drinkwater kan worden gereduceerd door water besparende maatregelen te treffen dan wel door niet voor alle toepassingen gebruik te maken van drinkwater (bijvoorbeeld door regenwater te gebruiken voor toiletspoeling);
- een meer natuurlijk neerslagafvoerpatroon. Regenwater wordt daarbij zoveel mogelijk vertraagd via de bodem afgevoerd naar het oppervlaktewater en niet via de riolering naar de RWZI en/of direct naar het oppervlaktewater;

Informeel voorverleg

Op 16 mei 2002 is er overleg gevoerd met het Waterschap Zeeuwse Eilanden betreffende het wateradvies. De verschillende aspecten met betrekking tot de watertoets zijn doorgenomen (checklist).

Gelet op de locatie en de beoogde ontwikkeling is met name het aspect riolering van belang. In het kader van de waterdoelstelling wordt uitgegaan van het principe vasthouden-bergen-afvoeren. Het rioleringsstelsel dient gericht te zijn op het niet afvoeren van schoon regenwater naar de RWZI. Het streven van het waterschap en de gemeente is gericht op het 100% afkoppelen van het regenwater. Op dit moment is er nog geen plan voor de aanleg van een schoonwaterriool (hwa) maar bij de toekomstige nieuwbouw aan de Zusterstraat zullen reeds voorzieningen worden getroffen waarbij het vuile (riool)water en het schone (hemel)water gescheiden kan worden aangeboden. Wanneer te zijner tijd een gescheiden stelsel in de Zusterstraat wordt aangelegd zal het een kwestie zijn van afkoppelen.

In het plangebied is geen sprake van wateroverlast. De overige wateraspecten waaronder watervoorziening, bodemdaling, volksgezondheid, veiligheid, oppervlaktewater, grondwaterkwaliteit zijn hier niet aan de orde.

Gelet op de kleinschalige ontwikkeling en de relatie met de waterhuishoudkundige aspecten is met het waterschap afgesproken dat volstaan kan worden met een weergave van het overleg en een afzonderlijk aanvullend wateradvies niet noodzakelijk is.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

Het voorliggende bestemmingsplan regelt een aanpassing van c.q. aanvulling op het geldende bestemmingsplan "Binnenstad-Centrum". De veranderingen betreffen een wijziging van de plankaart met de uitbreiding van een bestemmingsstrook voor centrumvoorzieningen en de toevoeging van de nadere aanwijzing "automatenhal toegestaan volgens artikel 7 lid 1 sub c" en een wijziging van de voorschriftenkaart behorende bij artikel 8 (Horecadoeleinden) van de voorschriften (bijlage 2 van het bestemmingsplan "Binnenstad-Centrum").

Deze voorschriftenkaart voorziet in een ruimtelijke zonering ten aanzien van de horecafunctie. De bestemming horecadoeleinden is gerelateerd aan deze voorschriftenkaart. Deze kaart geeft inzicht in welke horecatypen, zoals opgenomen in artikel 8 van de voorschriften, zijn toegestaan en hoe groot het bedrijfsvloeroppervlak per zone en per horecabedrijf mag zijn. Voor de gehanteerde methodiek wordt verwezen naar hoofdstuk 5.4a van de toelichting van het 'moederplan'. De voorschriftenkaart is eveneens van belang voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 17 van de voorschriften.

Vanwege de mogelijkheid tot het realiseren van een horecafunctie binnen de bestemming Centrumvoorzieningen voor de nieuwe bebouwingstrook in de Zusterstraat en het verdwijnen van de horeca op de hoek Wijngaardstraat/Zusterstraat is de voorschriftenkaart aangepast. Met de wijziging valt dit perceel niet meer in zone 3 terwijl een deel van de nieuwe bebouwingstrook aan zone 3 is toegevoegd, waarbij de horecabedrijven café, restaurant en cafetaria zijn toegestaan. Per saldo zijn de horecamogelijkheden door deze wijziging niet toegenomen.

Voor het overige zijn de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan "Binnenstad-Centrum" op dit voorliggende bestemmingsplan, betreffende de partiële herziening Zusterstraat, van toepassing.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Conform artikel 9 Bro is de economische uitvoerbaarheid van het plan onderzocht. Uit de exploitatieopzet blijkt dat de ontwikkeling van de Zusterstraat een kostendekkende ontwikkeling is waarbij bouwgrond in de binnenstad beschikbaar komt voor de realisering van diverse panden met een commerciële functie. De straatwand zal gefaseerd worden uitgevoerd waarbij het hoekpand Wijngaardstraat-Zusterstraat (pand automatenhal Loontjes) als eerste zal worden gerealiseerd.

8. MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

8.1 Maatschappelijke toetsing

De ontwikkelingsvisie Zusterstraat is in juni 2001 in de inspraak geweest. De (overwegend) positieve reacties hebben niet geleid tot aanpassingen van de visie. Nadat de visie concreet is uitgewerkt in een bestemmingsplan is ook het voorontwerp van de herziening ingevolge artikel 6a Wet op de Ruimtelijke Ordening onderwerp van inspraak door belanghebbenden c.a. geweest. Daartoe heeft het met ingang van 19 september 2002 voor de duur van vier weken ter inzage gelegen. Er zijn geen op- of aanmerkingen bij het gemeentebestuur ingediend.

8.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met andere overheden, overheidsinstellingen, met rijks- en Provinciale diensten etc.

Voor dit plan is overleg gepleegd met de onderstaande instanties. De ontvangen reactie is globaal weergegeven, evenals het gemeentelijk commentaar daarop. Voor lezing van het volledige stuk wordt verwezen naar de bijlagen van deze planherziening.

- *Waterschap Zeeuwse Eilanden:*

Antwoord bij brief van 1 juli 2002, kenmerk 2002006570, waarin wordt meegedeeld, dat het voorontwerp van het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot opmerkingen.

-
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg te Zeist:
- Bij brief van 31 juli 2002, kenmerk RZ-2002-1275 (zie de bijlagen) spreekt de dienst zich in positieve zin uit over de planinhoud.

-
- *Ondernemers Overleg Goes:*

- Alsvoren.

-
- *NV. Delta Nutsbedrijven:*

Reactie bij brief van 19 juni 2002, ref. 182 MJR/JHM 2002.16, waarin wordt gewezen op de noodzaak van omlegging van kabels en leidingen naar een vrij tracé, zulks op kosten van de gemeente. Hiervan is kennisgenomen. De bekostiging van het aanpassen van de onder- en bovengrondse infrastructuur vormt onderdeel van nadere afspraken met de private partij over de planrealisering.

-
- *Provinciale Commissie Omgevingsbeleid en Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland.*

De commissie heeft in eerste aanleg gereageerd bij brief van 9 juli 2002, kenmerk 027372 en voorts bij schrijven van 13 mei 2003, kenmerk 034483. In de tussentijd heeft een Aanvullende Archeologische Inventarisatie van de percelen betrokken bij de bouw van de amusementshal plaatsgevonden. Voor de feitelijke inhoud van het rapport en de briefwisseling met de provincie wordt verwezen naar de bijlagen. Het overleg is afgesloten met van gemeentewege nadrukkelijk te erkennen,

"dat er in het gehele gebied van de planherziening archeologische resten in de bodem voorkomen en dat (uitgaande van een plaatfundering) tot de volle diepte van de verstoring van de bodem archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Aangezien te verwachten is, dat verder onderzoek na het aanvullend archeologisch onderzoek (AAO) en de proefsleuf noodzakelijk zal zijn, geldt als een nadrukkelijk voornemen, dat het dan wenselijk gebleken vervolgonderzoek zal worden uitgevoerd. Daarbij zal overeenkomstig de daarvoor geldende eisen volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie worden gehandeld, om zo de veiligstelling van de archeologische waarden in het plangebied te waarborgen". De private partij in de herinvulling van de hoek Wijngaardstraat/Zusterstraat heeft zich in beginsel met een en ander akkoord verklaard. In de verdere detaillering van het project en de privaatrechtelijke afwikkeling van de afspraken zullen de bovenstaande randvoorwaarden hun beslag krijgen.

-
- Voor wat betreft de door de provincie geuite opmerking over de distributieplanologische onderbouwing van de planinhoud valt tot slot nog aan te tekenen, dat het plangebied van een relatief kleine schaal is. Voor een wezenlijk gedeelte worden er andere functies dan winkels voorzien, zodat de distributieplanologische effecten op het Goese of regionale winkelapparaat gering zijn. Mede omdat ook in de situatie van vóór de verbreding van de Zusterstraat de noordelijke gevelwand deels voor winkeldoelinden diende en de versmalling een historisch gegroeide situatie in ere herstelt, is nader distributieplanologisch onderzoek gericht op de planinhoud niet noodzakelijk.

•
Goes, oktober 2004.