

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan "Noordhoek I" te Goes in de gemeente Goes.

INHOUD

1. INLEIDING

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Stedebouwkundige vormgeving

2.2 Juridische vormgeving

3. MILIEU-ASPECTEN

3.1 Geluidhinder

3.2 Bodemverontreiniging

4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

5. MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

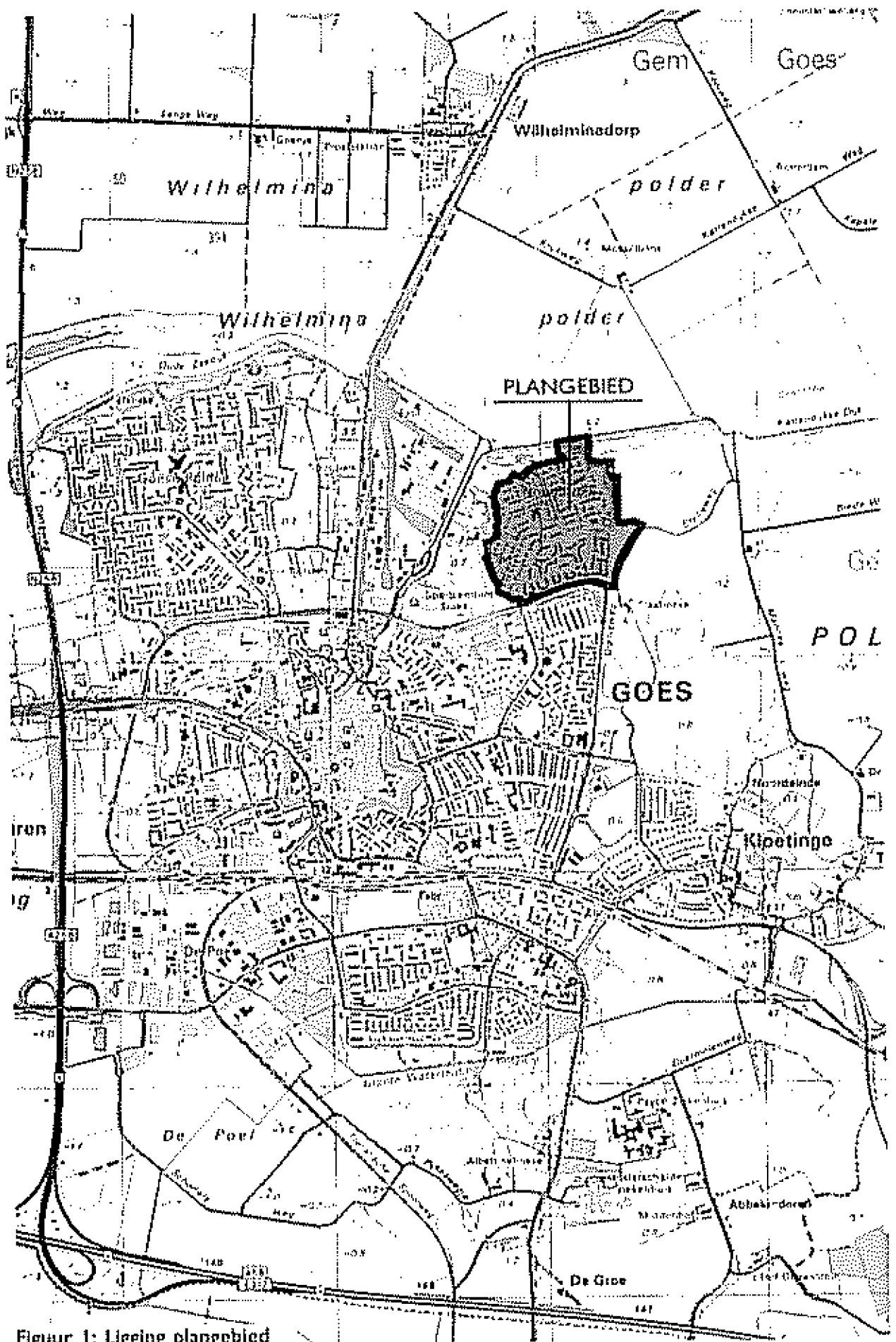
5.1 Maatschappelijke toetsing

5.2 Overleg

6. VASTSTELLING

BIJLAGEN

1 Schriftelijke reactie PPC



Figuur 1: Ligging plangebied

1 INLEIDING

Voor het plangebied "Noordhoek 1" is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Enerzijds om de vele detailuitwerkingen, ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening tot één plan samen te voegen, anderzijds om het plan te actualiseren. Het onderhavige bestemmingsplan komt in de plaats van de volgende geldende bestemmingsplannen

- 1 Bestemmingsplan Detailplan Noordhoek 1. 1e gedeelte, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 13 september 1976, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 1 november 1976, nummer 1396/256. 4e afd. R.O.
- 2 Herziening Detailplan Noordhoek 1. 1e gedeelte, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 19 juli 1982, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 23 november 1982, nummer 1260/310. 4e afd. R.O.
- 3 Bestemmingsplan Detailplan Noordhoek 1. 2e gedeelte, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 9 mei 1977, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 1 augustus 1977, nummer 1028/260. 4e afd. R.O.
- 4 Bestemmingsplan Detailplan Noordhoek 1. 3e gedeelte, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 27 oktober 1976, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 7 februari 1977, nr. 703/254. 4e afd. R.O.
- 5 Bestemmingsplan Detailplan Noordhoek 1. gedeelte 3a, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 5 december 1985, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 21 januari 1986, nummer 1868/134. 4e afd. R.O.V.
- 6 Bestemmingsplan Detailplan Noordhoek 1. 4e gedeelte, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 30 juli 1980, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 11 november 1980, nummer 1560/254. 4e afd. R.O.
- 7 Bestemmingsplan Detailplan Noordhoek 1. gedeelte 4a, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 9 februari 1984, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 13 maart 1984, nummer 497/201. 4e afd. R.O.V.
- 8 Bestemmingsplan Detailplan Noordhoek 1. 5e gedeelte, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 14 oktober 1985, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 7 januari 1986, nummer 1691/101. 4e afd. R.O.V.
- 9 Bestemmingsplan Lagewei, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 20 juni 1991, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 3 december 1991, nummer 917187/71 afd. R.O.

2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Stedebouwkundige vormgeving

Het bestemmingsplan ligt aan de noord-oostzijde van de binnenstad van Goes. De begrenzing wordt gevormd door de Ringbaan Oost, de Kattendijk, het recreatiegebied "De Hollandsche Hoeve" en aan de oostzijde door het agrarisch gebied (figuur 1).

Het plan heeft een grote verscheidenheid aan woonmilieus, variërend van "stedelijk" tot "landelijk". Het stedelijk woonmilieu is geconcentreerd in een schil aan de zuidzijde van het plan, het landelijke woonmilieu ligt aan de oost- en noordzijde van het woongebied aansluitend aan het recreatiegebied "De Hollandsche Hoeve". Het groene karakter van het plan komt tot uitdrukking in de groene longen en waterpartijen, die in noord-zuid en oost-west richting door het plan heen lopen en ook verbonden zijn met het bovengenoemde recreatiegebied.

Het plan is bijna geheel bestemd voor "woondoelinden" waarbinnen uitsluitend eengezinswoningen zijn gebouwd. Daarnaast zijn enkele gebieden bestemd voor "maatschappelijke doeleinden" waarop een kerk, een school en een gezinsvervangend tehuis zijn gerealiseerd. De woonwijk heeft door de Noordhoeklaan en de Werflaan een aansluiting op de Ringbaan Oost. De Noordhoeklaan verbindt de woonwijken "Noordhoek I" en "Oost I" met elkaar. Van daaruit loopt ook de kortste route naar de binnenstad.

Het bestemmingsplan is aan het eind van de jaren zeventig tot ontwikkeling gebracht en is, op de bestemming "maatschappelijke doeleinden" op de hoek Werflaan-Laagewei na, helemaal gerealiseerd.

2.2 Juridische vormgeving

Voor het hele plangebied is een plan gemaakt dat de feitelijke situatie van de gebouwde omgeving regelt. Er is rekening gehouden met gewenste ontwikkelingen voor een periode van 10 jaar, voor zover die kunnen worden voorzien. Dit heeft vooral betrekking op de toegestane bebouwing in de verschillende bestemmingen. Op de kaart is door een dikke lijn aangegeven waar er ter versterking en handhaving van het stedebouwkundige beeld een beeldbepalende gevel wordt verlangd. De juridische regeling biedt een duidelijk inzicht en ook zekerheid in de stedebouwkundige vormgeving van de woonomgeving. Hieronder volgt een korte toelichting op de bestemmingen.

Woondoelinden (artikel 4)

De in het plan tot woondoelinden bestemde gronden zijn bestemd voor de bouw van woningen met de daarbij behorende bijgebouwen, aan- en uitbouwen, autoboxen en andere bouwwerken.

De bestemming heeft de subbestemmingen vrijstaande woningen (Wv), maximaal twee aaneengebouwd (Wt) en minimaal twee aaneengebouwd (Wt).

Het westelijk en noordwestelijk deel van het plan, dat grenst aan het recreatiegebied "De Hollandsche Hoeve", heeft voornamelijk een open en lage bebouwing. De woningdichtheid van dit plangebied is laag en bedraagt ongeveer 10 woningen per hectare. Er is naar

gestreefd de overgang van de woonwijk naar het recreatiegebied niet langs een af te strakke lijn te laten verlopen. Door het groen op verschillende plaatsen in de woonwijk door te trekken is er een gevarieerde overgang ontstaan, waardoor de aantrekkelijkheid van het plan is verhoogd. Vanuit verschillende plaatsen loopt er een voetpad naar het recreatiegebied.

Ten zuiden van de Noordhoeklaan heeft het plan, met een dichtheid van 30 woningen per hectare en door de vormgeving, een stedelijk karakter. In dit deel liggen drie complexen woningen met ieder een eigen ontsluitingssysteem en een eigen karakter.

Het oostelijk deel van het plan heeft naast vrijstaande woningen, twee en drie aaneengebouwd, ook aaneengesloten woningen in grotere aantallen. Dit deel heeft een woningdichtheid van 17 woningen per hectare.

Maatschappelijke doeleinden (artikel 5)

Aan de Noordhoeklaan liggen de Gereformeerde kerk Vrijgemaakt, en de basisschool "De Wingerd" en aan de Langemeet-Sleutelkenswei het gezinsvervangend tehuis "De Ganzeveste". Op de hoek van de Werflaan-Laagewei is nog een perceel onbebouwd met de bestemming "maatschappelijke doeleinden".

Recreatieve doeleinden (artikel 6)

Ten zuiden van de Kattendijkse dijk is een strook bestemd voor "recreatieve doeleinden" met de subbestemming landschappelijke doeleinden. Het betreft een uitloper van het recreatiegebied "De Hollandsche Hoeve".

Verkeersdoeleinden (artikel 7)

De Noordhoeklaan is de hoofdontsluiting van het plangebied. Deze weg sluit ter hoogte van de Louise de Colignylaan en via de Werflaan aan op de Ringbaan Oost. De Lange Meet is de ontsluiting van het plangebied ten noorden van de Noordhoeklaan. Vanuit deze wegen zijn veel woonstraten in een lusvorm aangelegd, waardoor er in deze straten geen onnodig verkeer komt. Door het betrekkelijk laag aantal woningen per lus zijn de verkeersbewegingen in de woonstraten minimaal. Dit heeft een positieve uitwerking op de verkeersveiligheid voor het langzame verkeer. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, in garages, in carports of op openbare parkeerplaatsen. Bij hogere bebouwingsdichtheden zijn voldoende parkeerplaatsen in de directe nabijheid van de woningen gecreëerd.

Groenvoorzieningen (artikel 8)

Door het plan is een samenhangende groenstructuur gerealiseerd waarin tevens waterpartijen, voet- en/of fietspaden en speelwerkstukken liggen. De groenzone met waterpartij aan de oostzijde van het plan dient tevens als overgangszone naar het agrarisch buitengebied.

Water (artikel 9)

De waterpartijen zijn bestemd tot "water". Ze hebben een belangrijke functie in de waterhuishouding van de wijk en vormen tevens een element om differentiatie in de woonomgeving aan te brengen.

Dijk met waterstaatkundige doeleinden, tevens cultuurhistorisch en landschappelijk van belang (artikel 10)

De Kattendijk is voor zover deze dijk in het plangebied van het onderhavige plan ligt bestemd als dijk. Deze bestemming is gelijk aan de bestemming in het aangrenzende bestemmingsplan "De Hollandsche Hoeve"

3 MILIEU-ASPECTEN

3.1 Geluidhinder

Wegverkeerslawaai

Het plan biedt niet de ruimte voor het bouwen van nieuwe woningen of het aanleggen van nieuwe wegen. Derhalve is artikel 76 lid 4 van de Wet geluidhinder op het plan van toepassing en dient er geen akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai te worden uitgevoerd. Ter afscherming van het geluid van de Ringbaan-Oost is een geluidwal aangelegd.

Industrielawaai

Op basis van akoestisch onderzoek, in 1983 uitgevoerd door adviesbureau Witteveen + Bos, zijn de 50 en de 55 dB(A)-contouren voor de bestaande situatie vanwege het Havenindustrie terrein bepaald. Vervolgens is op 9 augustus 1988 door Gedeputeerde Staten van Zeeland een zone ex artikel 53 Wet geluidhinder vastgesteld. Deze zone is, voor zover deze binnen het plangebied "Noordhoek I" valt, op de plankaart aangegeven. Binnen het plangebied bevinden zich geen zogenaamde saneringswoningen. Het plan biedt geen ruimte voor het bouwen van nieuwe woningen binnen of buiten deze zone. Ook wordt de zone in dit plan niet (gedeeltelijk) gewijzigd of opgeheven.

3.2 Bodemverontreiniging

Het plan biedt geen ruimte voor de bouw van nieuwe woningen. Er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging in het plangebied. Voor het uitvoeren van bodemonderzoek is daarom momenteel in het verband met het herzien van het bestemmingsplan geen aanleiding.

4 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Aangezien het om een gerealiseerd beheersplan gaat wordt de financiële betrokkenheid van de gemeente bij mogelijke investeringen per geval afgewogen. Om die reden is het opstellen van een exploitatiebegroting achterwege gelaten.

5. MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

5.1 Maatschappelijke toetsing

Ingevolge artikel 6a Wet op de Ruimtelijke Ordening dient de gemeente de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het concept van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee met ingang van 28 november 1996 gedurende vier weken op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen. Eventuele op- en aanmerkingen konden schriftelijk aan Burgemeester en Wethouders kenbaar worden gemaakt. Er zijn in deze periode geen schriftelijke inspraakreactie ontvangen. Naast de terinzagelegging is op 10 december 1996 een inspraakbijeenkomst georganiseerd. Deze bijeenkomst is door twee belangstellenden bezocht; zij hadden uitsluitend enkele informatieve vragen.

5.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten etc. Voor dit plan is overleg gepleegd met de Provinciale Planologische Commissie (PPC).

De brief van de PPC d.d. 20 januari 1997 is als bijlage 1 achter deze toelichting opgenomen.

Uit deze brief volgt, dat het ontwerp-bestemmingsplan de instemming van de commissie heeft en geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

6. VASTSTELLING

Gedurende de periode van 29 mei 1997 tot en met 25 juni 1997 heeft het ontwerp-bestemmingsplan "Noordhoek I" op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze periode geen zienswijzen ingediend.

Op 18 september 1997 heeft de gemeenteraad van Goes het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.

22 september 1997

