

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan "Nieuwwest" te Goes in de gemeente Goes

1 INLEIDING

Een gebied met een agrarische functie is gelegen tussen de wijk "Goes West" en de provinciale weg (A 256). Midden door dit gebied ligt een oude spoordijk. De gronden gelegen tussen deze voormalige spoorlijn welke ongeveer in noord-zuid richting loopt, en de bestaande wijk "Goes West" zijn aangewezen voor verdere uitbreiding van de kern Goes. Tegelijkertijd zal deze uitbreiding een afronding van de stad aan de westzijde vormen omdat de A 256 met de daarbij behorende rooilijnafstand en geluidszone verdere uitleg van de stad in deze richting verhindert. De spoordijk is om deze redenen de begrenzing aan de westzijde van het plan. Het noordelijk deel van het plangebied omvat een oude hoogstamboomgaard welke is omzoomd door een grote variëteit aan andere boomsoorten, waaronder noten. Sommige hiervan kunnen als waardevol worden aangemerkt. Even ten zuiden van deze boomgaard, ongeveer centraal in de toekomstige uitbreiding, zijn in een nog herkenbaar poellandschap enige waardevolle houtopstanden en drinkputten aanwezig. Verder naar het zuiden gaat het over in een weidegebied dat wordt doorsneden met kronkelige sloten.

Het plangebied "Nieuwwest" dat wordt begrensd door de Middelburgsestraat, de Evertsenstraat, de J.P. Coenstraat, de J. Roggeveenstraat, de Zuidvlietstraat, de Lorentzstraat en de voormalige spoorlijn tussen de Middelburgsestraat en de Marconistraat bestaat naast de bovenvermelde uitbreiding uit reeds bestaande bebouwing van "Goes West".

Aan de noordzijde van het plan liggen aan de Middelburgsestraat enkele woningen en een boerderij. Deze bebouwing, die op ruime percelen ligt en een open karakter heeft, bestaat uit één of twee bouwlagen met een kap.

Aan de oostzijde van het plan is aan de Evertsenstraat bebouwing ten behoeve van maatschappelijke en bedrijfsdoeleinden gesitueerd. Hier zijn o.a. de Keuringsdienst van Waren, en de Delta Nutsbedrijven gevestigd. Ook zijn enkele bedrijfswoningen op deze percelen gelegen. Aan de J.P. Coenstraat zijn onderwijsvoorzieningen gesitueerd. Het karakter van de bebouwing die aan beide straten is gelegen is grootschalig. De bouwhoogte varieert van 6 tot 15 m.

Aan de J. Roggeveenstraat is woonbebouwing gelegen. Naast een vrijstaande woning zijn aan deze straat gestapelde woningen gerealiseerd. De bouwvorm van deze woningen, welke noord-zuid zijn georiënteerd, bestaat uit twee bouwlagen met een kap. In het zuid-oosten van het plan grenzend aan het Marconigebied en de spoorlijn Roosendaal-Vlissingen, ligt een gebied waarop opslagterreinen, een school, een rioolpersgemaal en enkele woningen zijn gevestigd.

2. BESCHRIJVING VAN HET BESTEMMINGSPLAN

2.1 Doelstelling van het plan

De uitbreiding dient met het bestaande "Goes West" een structurele eenheid te gaan vormen zowel wat betreft bebouwing als in de verkeersafwikkeling. Er zullen woningen in diverse categorieën worden gebouwd en terreinen beschikbaar komen voor maatschappelijke en/of bedrijfsdoeleinden. Deze terreinen dienen zodanig gesitueerd te worden dat de bebouwing ten behoeve van deze laatste bestemmingen de woonbebouwing beschermt tegen wegverkeerslawaai van de A 256 en de rondweg-West en het spoorweglawaai van de spoorlijn Roosendaal-Vlissingen.

Waardevolle beplanting die in het gebied voorkomt zoals een oude hoogstamboomgaard, windsingels en enkele forse solitaire bomen, zal in het plan worden opgenomen. Verder zal een uit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle waterloop deel gaan uitmaken van de groenstructuur van het plan. In het plan is tevens een aantal ruimten ten behoeve van groenvoorzieningen opgenomen waarop onder andere speelterreinen kunnen worden gerealiseerd. Op deze wijze zal het bestaande tekort aan groenvoorzieningen in "Goes West" door de inrichting van de nieuwe uitbreiding worden gecompenseerd.

Samenvattend dient een uitbreiding te worden ontwikkeld waarin door gevarieerdheid van functies en een afwisselende openbare ruimte met zorgvuldig ingepaste groenelementen een aangenaam woon- en werkklimaat ontstaat.

2.2 Randvoorwaarden

Het gebied bestaat uit open weidegrond in het zuiden overgaand in een min of meer zwaar ingeplante zone in het noorden welke de kreekkrug Goes - 's-Heer Hendrikskinderen accentueert en dat in het plan een vertaling moet krijgen door bijvoorbeeld waardevolle beplanting te handhaven.

Het systeem van waterlopen dat het aanzien van het gebied in hoge mate bepaalt is uit cultuurhistorisch oogpunt als waardevol aan te merken. Om deze reden zullen de waterlopen zoveel mogelijk in het plan worden verweven.

Door de aanwezigheid van de A 256 op relatief geringe afstand ten westen van het plangebied en de daarmee samenhangende geluidszone kan niet veel verder in die richting uitgebreid worden. Bovendien dient, zoals eerder is vermeld, het landschappelijk waardevolle gebied dat ten oosten van de provinciale weg ligt vrij te worden gehouden van bebouwing. Vanwege deze redenen zal de spoordijk de begrenzing vormen aan de westzijde van het plan.

De 50 kV hoogspanningsleiding welke het gebied binnendringt legt een enorme beperking op de te creëren structuur van de toekomstige uitbreiding. Omdat onderzoek heeft aangetoond dat het ondergronds brengen van deze leiding relatief te hoge kosten met zich meebrengt, wordt dit element als een vaste structuur in het plan meegenomen. Ook enkele in het plangebied gelegen ondergrondse leidingen leggen een beperking op. Zo is evenwijdig aan de rondweg-West een stamrioolleiding gelegen. Verder is tussen het eindjuk van de 50 kV

hoogspanningsleiding en het nutsbedrijf, dat aan de Evertsenstraat is gelegen, een ondergrondse 50 kV kabel gelegen. Vanuit het nutsbedrijf loopt in het noordelijk deel van het plangebied, ongeveer in een oost-west richting, eveneens een ondergrondse 50 kV kabel

2.3 Planvorm

Ten aanzien van de juridische vormgeving is gekozen voor het globale eindplan. Uiteraard mag globaliteit niet leiden tot een inbreuk op de rechtszekerheid die het plan de burgers behoort te bieden. Bij het globale plan biedt de aan de voorschriften toegevoegde beschrijving in hoofdlijnen samen met de overige bepalingen de nodige rechtszekerheid en kwaliteitsbewaking. Zo zijn hierin voorwaarden opgenomen over het karakter van de ruimtelijke hoofdstructuur, de verkeersstructuur en groenstructuur. Dit leidt in de praktijk tot meer flexibiliteit ten aanzien van maatvoering en invulling dan bij een gedetailleerd plan het geval is. In het plan liggen door verscheidene randvoorwaarden de groen-, wegen- en bebouwingsstructuur vrijwel vast. Hierdoor is een min of meer globaal gedetailleerde planvorm ontstaan.

2.4 Ruimtelijke hoofdstructuur

Het plan heeft een bruto oppervlakte van ongeveer 25 ha. Daarvan is voorhands een gebied met een netto oppervlakte van ongeveer 13,4 ha bestemd voor stadsuitbreiding. Het totaal aantal woningen in deze uitbreiding zal ongeveer 200 bedragen. De hoofdfuncties wonen en gronden met de bestemming maatschappelijke en/of bedrijfsdoeleinden zijn zodanig in het plan gesitueerd dat ze waar mogelijk aansluiten op de bestaande overeenkomstige of vergelijkbare functies in "Goes West".

Het noordelijk gedeelte van de uitbreiding is ontsloten vanaf de Couwervestraat en is bestemd voor woondoeleinden. Bij het ontwerp van dit gebied is rekening gehouden met de meest gunstige bezonnings situatie van de percelen. De woningen zijn hierdoor noord-zuid georiënteerd. Ten zuiden van dit woongebied is een speelveld gesitueerd dat als vervanging dient van het voormalige speelterrein Hollandaveld in Goes-West. Ter hoogte van de J.P. Coenstraat zijn aansluitend aan de huidige bestemming van de bestaande bebouwing, enige gronden gelegen waarop maatschappelijke doeleinden zijn toegestaan. Aansluitend aan de bestaande woonbebouwing aan de J. Roggeveenstraat ligt een gebied waarop voorheen een bedrijf was gevestigd en waar nu woningen zijn gerealiseerd.

Tussen de bestaande wijk en het ontworpen gebied is een groene ruimte gesitueerd die een overgang vormt tussen het oude en het nieuwe woongebied en tevens een functie vervult voor de bestaande wijk die nu over weinig groenvoorzieningen beschikt.

Tussen de boomgaard en de noordelijke entree van de rondweg-West is het gewenst dat in een landschappelijk en parkachtige omgeving gestapelde woonbebouwing wordt gerealiseerd in de vorm van "stedelijke villas". Dit om aldaar een accentwerking te creëren. De waardevolle beplanting, die in dit gebied aanwezig is zal bij realisering van deze elementen worden gehandhaafd. Ten zuiden van dit gebied, gescheiden door de noordelijke ontsluitingsweg vanaf de rondweg-West zijn ééngezinswoningen gepland. De bebouwing aan de westzijde van deze gebieden dient op een zodanige wijze aan elkaar te worden geschakeld dat een

geluidwerend scherm wordt gerealiseerd. Langs het zuidelijk gedeelte van rondweg-West zal hoofdzakelijk bebouwing ten behoeve van maatschappelijke en bedrijfsdoeleinden worden gerealiseerd. Deze bebouwing dient om verschillende redenen een gesloten karakter te hebben met een niet te geringe bouwhoogte. Enerzijds om voor de achterliggende woonwijk een zekere afscherming voor het weg- verkeerslawaai van de A 256 van de rondweg-West en voor het spoorweglawaai van de spoorlijn te verkrijgen. Anderzijds om door de mogelijkheid van enigszins forsere bebouwing het representatieve karakter van de stad aan de westzijde te versterken.

Zoals reeds eerder is vermeld is de hoogspanningsleiding in het plan geïntegreerd. Omdat in dat tracé geen bebouwing is toegestaan zijn daarin hoofdzakelijk wegen en groenvoorzieningen ondergebracht.

2.5. Verkeersstructuur

Over de oude spoordijk zal de rondweg-West worden gerealiseerd die het kruispunt Ringbaan West/sHeer Hendrikskinderdijk met de Marconistraat verbindt. Ter plaatse van dat kruispunt zal een rotonde worden aangelegd teneinde de verkeersstromen beter te kunnen verwerken. De hoofdontsluiting van het plan zal vanuit de rondweg-West worden ontsloten. Intern is de hoofdontsluiting vorm gegeven als een ringvormige wegenstructuur die de beide delen ontsluit en die wat de bestaande wijk betreft wordt aangesloten op de Couwervestraat en de Zuidvlietstraat en op enkele plaatsen een verbinding met de J. Roggeveenstraat heeft.

De exacte plaats van de ontsluitingsring in de uitbreiding is vooral bepaald door bestaande kadastrale en topografische gegevens te handhaven waardevolle beplanting en de ligging van de uit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle waterloop.

Ontsluitingen ten behoeve van gemotoriseerd verkeer voor gronden die zijn bestemd tot woon-, maatschappelijke en/of bedrijfsdoeleinden mogen worden gemaakt ter plaatse op de plankaart aangegeven indicatieve posities. Tussen de groenvoorziening gesitueerd in het verlengde van de noordelijke ontsluitingsweg van de rondweg-West en de Evertsenstraat dient een voet- en fietspad te worden gerealiseerd. Op de plankaart is deze verbinding indicatief weergegeven.

3. BESTEMMINGSCATEGORIEËN

3.1. Woondoeleinden (W)

De in het plan voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen en auto-, boxen, erven en tuinen, tot de woonwijk behorende voorzieningen als wegen, pleinen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, speelterreinen, groenvoorzieningen en andere bouwwerken.

Op gronden met de nadere aanwijzing W(z) zijn geen gebouwen toegestaan. Op de tot woondoeleinden bestemde gronden mogen exclusief bestaande woningen niet meer dan 200 woningen worden gebouwd. Op gebieden met de subbestemming Ws is het geheel of gedeeltelijk boven elkaar bouwen van woningen toelaatbaar.

Voor het gebied aan de Middelburgsestraat met de bestemming woon- doeleinden is een nadere aanwijzing opgenomen. In dit gebied mogen maximaal 11 woningen worden gerealiseerd. Daar de bestaande woonbebouwing uit 11 woningen bestaat is de bestaande situatie gelegaliseerd.

De bebouwingsstructuur van de tot woondoeleinden bestemde gebieden dient gerealiseerd te worden overeenkomstig de op de kaart aangegeven voorkeursrichting van de voorgevel van de woningen. In de praktijk kunnen hierover onduidelijkheden ontstaan. In het plan is een regeling opgenomen dat burgemeester en wethouders de mogelijkheid biedt om nadere eisen te stellen aan met name genoemde onderdelen.

Alleen in bijzondere gevallen als bij de definitieve uitmeting en verkaveling blijkt dat dit voor een juiste verwerkelijking van het plan noodzakelijk is of indien de uitvoering van een bouwplan zulks vergt mag van de voorkeursrichting worden afgeweken;

3.2 Maatschappelijke doeleinden (M)

Op de percelen gelegen aan de Evertsen- en de J.P. Coenstraat is de bestemming maatschappelijke doeleinden gelegd. De gronden grenzend aan het zuidelijk gedeelte van de rondweg-West zijn naast de bestemming bedrijfsdoeleinden en wonen ook bestemd tot maatschappelijke doeleinden. Het betreft een gemengde bestemming voor niet geluidgevoelige bejaarde-, medische-, onderwijs-, overheids-, religieuze-, sportieve- en welzijnsvoorzieningen en kantoren. 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.

3.3 Bedrijfsdoeleinden (B)

Op de percelen gelegen aan het zuidelijk gedeelte van de rondweg-West is naast de bestemming maatschappelijke doeleinden de bestemming bedrijfsdoeleinden gelegd. De voorgevelrooilijn van deze bebouwing is aan de zijde van de rondweg-West bepaald doordat een bebouwingsvrije zone voor de ondergronds liggende stamrioolleiding. De afstand uit het hart van de leiding tot de voorgevelrooilijn van de bebouwing dient minimaal 5 m. te bedragen.

In bijlage 1 behorend bij de planvoorschriften is een Staat van Inrichtingen opgenomen waarin is aangegeven welke bedrijven op deze percelen toegestaan zijn.

Het perceel aan de Evertsenstraat, waarop tot voor kort een taxibedrijf was gevestigd wordt bestemd tot bedrijfsdoeleinden en/of woondoeleinden.

3.4. Agrarische doeleinden (A)

Op het perceel gelegen op de hoek van de Middelburgsestraat en de rondweg-West wordt de bestemming agrarische doeleinden gelegd. Het bebouwingsvlak voor de agrarische bebouwing welke op dit perceel is gelegen, is zo gekozen dat een uitbreiding van bestaande activiteiten mogelijk blijft.

3.5. Landschappelijke doeleinden (L)

De gronden om de in paragraaf 3.4 vermelde agrarische bebouwing, waarop o.a. een hoogstamboomgaard is gelegen, krijgen naast de agrarische bestemming zonder bebouwing de medebestemming landschappelijke doeleinden zonder bebouwing. Het gebied tussen de boomgaard en de noordelijke entree van de rondweg-West wordt eveneens bestemd tot landschappelijke doeleinden. De waardevolle houtopstanden die in de boomgaard en dit gebied zijn gelegen krijgen een nadere aanduiding "te handhaven waardevolle beplanting".

Op gronden met de bestemming landschappelijke doeleinden en de op de kaart door middel van een raster aangegeven te handhaven waardevolle beplanting met de bestemming woondoeleinden agrarische doeleinden, landschappelijke doeleinden en groenvoorzieningen dient voor bepaalde werkzaamheden en/of andere werken geen exploitatie werkzaamheden zijnde, een aanlegvergunning te worden aangevraagd.

3.6. Verkeersdoeleinden (V)

De in het plan voorkomende wegen, parkeervoorzieningen, rijwiel-, paden en voetpaden, alsmede de daarbij behorende bermen, groen-, stroken en waterpartijen zijn bestemd tot verkeersdoeleinden.

3.7. Groenvoorzieningen (G)

In het plangebied zijn op bermstroken en verspreid liggend groen de bestemming groenvoorzieningen gelegd. Deze gronden zijn bestemd voor bos, plantsoen, bermstroken, bermstroken, water-, partijen, paden en andere tot de bestemming behorende groen- en recreatieve voorzieningen. Op gronden met de aanduidingen S1 en S2 mogen speelterreinen worden aangelegd.

4. UITVOERBAARHEID

4.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 12 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening zal voor- dat het plan ter inzage wordt gelegd de bevolking in de gelegenheid worden gesteld op het plan in te spreken.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Uit de bijgevoegde exploitatieberekening blijkt dat het plan economisch goed uitvoerbaar is.

5. MILIEU-ASPECTEN

5.1 Algemeen

Refererend aan het overheidsbeleid op het punt van de terugdringing van een aantal negatieve milieueffecten op de omgeving zijn in het plan voorwaarden geformuleerd voor het realiseren van een milieuvriendelijk karakter van het plangebied. Deze voorwaarden hebben betrekking op stedenbouwkundige en bouwtechnische aspecten.

Deze kunnen worden vertaald in kwaliteitsniveaus waaraan verdergaande eisen gesteld kunnen worden. Op het niveau van een globaal bestemmingsplan kunnen deze worden aangegeven door ze in de voorschriften in de beschrijving in hoofdlijnen op te nemen.

De beoogde (milieu) kwaliteitsniveaus worden onder andere nagestreefd door:

- uitvoering intern gemeentelijk beleid voor het plangebied, bij de aanleg van infrastructuur, groenvoorzieningen en waterpartijen, vuilscheiding en -verzameling;
- stimuleren betrokkenheid van toekomstige bewoners.

Binnen het plan wordt aandacht besteed aan bodem, groen, oppervlaktewater en energiebesparing. Het oppervlaktewater dat in het plan is voorzien kan een rol spelen bij de drinkwaterbesparing door bijvoorbeeld het aanleggen van wasplaatsen.

In de voorschriften onder de "Beschrijving in hoofdlijnen gemeenschappelijk aan alle bestemmingen" worden de uitgangspunten aangegeven. Aan die uitgangspunten zal bij de uitwerking van het plan verder inhoud worden gegeven.

5.2 Bodemverontreiniging

In 1989 is conform de richtlijnen van het ministerie van VROM, zoals omschreven in de VNG-brochure "Bouw en bodemverontreiniging", een indicatief onderzoek uitgevoerd naar verontreinigingen van de bodem binnen het plangebied. Dit onderzoek heeft aan het licht gebracht dat op enkele plaatsen van een beperkte omvang mogelijk enige verontreinigende stoffen in de bodem aanwezig zijn. Eind 1989 is voor die verdachte locaties aanvullend bodemonderzoek verricht. Op basis van deze onderzoeken is er geen reden te veronderstellen dat de bodem van het onderzoeksgebied verontreinigd is en beperkingen opgelegd moeten worden aan het beoogde gebruik.

Bij het eventueel in het plan introduceren van grond afkomstig van buiten het plangebied zal worden nagegaan of deze grond aan de milieukwaliteits-eisen voldoet.

5.3 Wet geluidhinder

Het grootste gedeelte van het plangebied is gelegen binnen de zones van de volgende wegen: de 's-Heer Hendrikskinderendijk die nog te realiseren rondweg West, en de Deltaweg (A

256) Het zuidelijk gedeelte van het plan is tevens gelegen binnen de zone van de spoorlijn Roosendaal-Vlissingen en van het industrieterrein De Poel I. In verband hiermee is een akoestisch onderzoek verricht. Het onderzoek geeft de volgende resultaten te zien:

* Verkeerslawaai

Nergens binnen de woonbestemmingen van het plangebied wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) vanwege het wegverkeer over de 's-Heer Hendrikskinderdijk en de Deltaweg (A256) overschreden.

Teneinde te bereiken dat de 50 dB(A) - grens van de rondweg West wordt overschreden zullen er geluidreducerende maatregelen worden getroffen bij de aanleg van de rondweg. Dat geldt met name voor het deel van de weg waaraan woonbestemmingen grenzen.

Bedrijfswoningen binnen de bestemmingen Maatschappelijke doeleinden en Bedrijfsdoeleinden mogen slechts worden gerealiseerd indien door middel van afscherming of voldoende afstand houden ten opzichte van de rondweg West voorkomen wordt dat de 50dB(A) -grens wordt overschreden.

* Spoorweglawaai

De (vrije veld) geluidcontour voor 60 dB(A) ligt juist ten zuiden van de meest zuidelijk gelegen woonbestemming. Hierdoor wordt de voorkeursgrenswaarde van 60 dB(A) vanwege het spoorwegverkeer over de spoorlijn Roosendaal- Vlissingen juist niet overschreden.

Met betrekking tot bedrijfswoningen geldt hetzelfde als hetgeen hierover onder het hoofd "Verkeerslawaai" is vermeld.

* Industrielawaai

De gronden met de bestemming woondoeleinden zijn niet gelegen binnen de zone van industrieterrein De Poel I.

Met betrekking tot bedrijfswoningen geldt hetzelfde als hetgeen hierover onder het hoofd "Verkeerslawaai" is vermeld.

6 OVERLEG

6.1 Met wie is overleg gevoerd

6.2 Reacties op het overleg.

6.3 Resultaten van het overleg.