Toelichting

Bestemmingsplan "Goese Diep Noord"

NL.IMRO.0664.UPGS04-ON99
ontwerp

Toelichting

Vastgesteld door het college van b en w van de gemeente Goes bij besluit van >invoegen datum<

, voorzitter

, griffier

Titel Bestemmingsplan	Goese Diep Noord
Gemeente	Goes
Status	ontwerp
Planidn	NL.IMRO.0664.UPGS04
Datum	woensdag 12 oktober 2016

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en plangebied

Op 26 mei heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Havengebied Goes vastgesteld. De toekomstige woonwijk Goese Diep valt binnen dit bestemmingsplan. Voor het zuidelijk deel van Goese Diep, het gedeelte dat door Heijmans wordt ontwikkeld, is in dit bestemmingsplan een directe woonbestemming opgenomen.

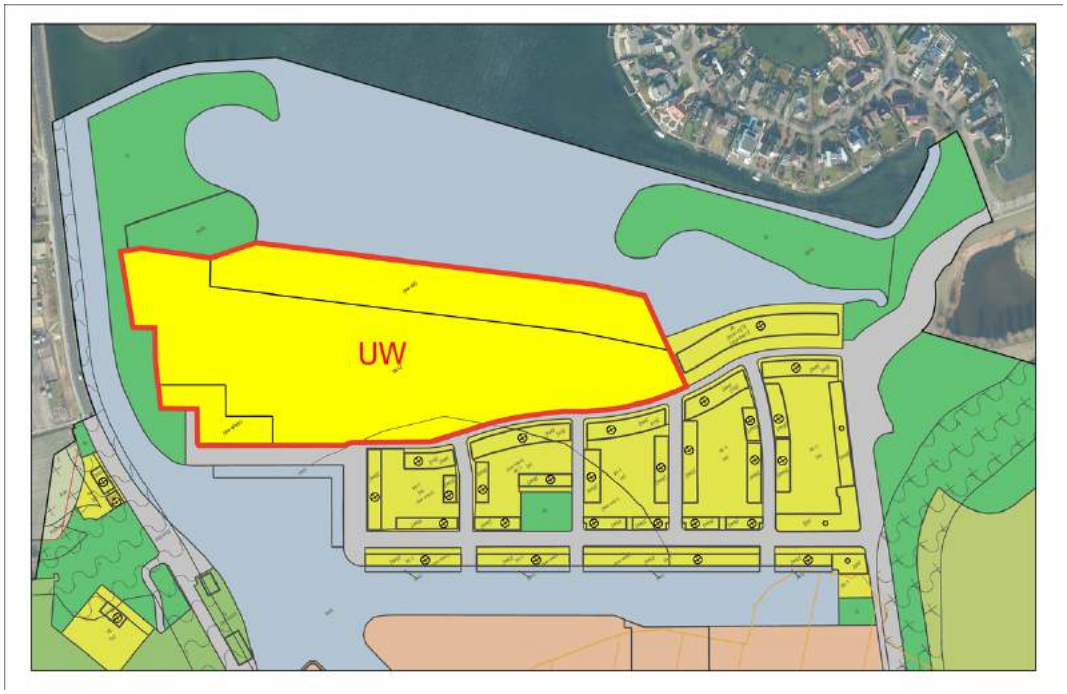


Fig 1: uitsnede verbeelding Bestemmingsplan Havengebied met het plangebied (UW; 'het uit te werken gebied')

Dit uitwerkingsplan heeft betrekking op het noordelijke deel van het Goese Diep, het deel dat door de gemeente Goes wordt ontwikkeld. Voor dit plandeel is in het bestemmingsplan 'Havengebied Goes' een nader uit te werken woon-bestemming opgenomen, omdat de plannen indertijd nog niet ver genoeg ontwikkeld waren. In voornoemd plan zijn de kaders aangeven waarbinnen onderhavig uitwerkingsplan kon worden uitgewerkt. Het stedenbouwkundig plan voor het noordelijk deel is inmiddels gereed en vertaald in dit ontwerp-uitwerkingsplan.

1.2 Opzet

In hoofdstuk 2 van de toelichting zal vooral in worden gegaan op de uitwerking van het stedenbouwkundige plan voor het plandeel Goese Diep Noord. Hoofdstuk 3 zal ingaan op de sectorale aspecten van het plan.
In hoofdstuk 4 wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht. In hoofdstuk 5 komt de uitvoerbaarheid aan de orde. Omdat dit plan een uitwerkingsplan betreft wordt voor een ruimere context bij met name de hoofdstukken 2 en 3 verwezen naar het moederplan, bestemmingsplan 'Havengebied Goes'.
Onderdeel van dit uitwerkingsplan vormt het beeldkwaliteitsplan Goese Diep dat zowel voor het noordelijke als voor het zuidelijke deel van Goese Diep uitgangspunten formuleert voor beeldkwaliteit van de bebouwing. Dit plan maakt integraal onderdeel uit van hoofdstuk 2 van dit plan.

HOOFDSTUK 2 Inventarisatie en analyse

2.1 Bestaande situatie

Scoutinggebouw ‘de Baak’ is in de huidige situatie het enige bouwwerk in het plangebied van dit uitwerkingsplan. Het plangebied bestaat deels uit braakliggende gronden en deels uit gronden die als groengebied (grasvelden, beplanting, paden) zijn ingericht. Ook valt een deel van het water van het Goese Meer binnen het planbied. Dit water aan de noordrand van het plangebied is relatief ondiep met overwegend natuurlijke oevers.

Ten zuid oosten van het plangebied staan de woningen die al enige jaren geleden in het Goese Diep werden gerealiseerd. Naar het scoutinggebouw en het groengebied in de noord-westhoek loopt een weg die aansluit op de Houtkade.

figuur 2 PLangebied

2.2 Stedenbouwkundig plan

Omgeving plangebied
De toekomstige woonwijk Goese Diep wordt aan drie zijden omgeven door water. Aan de noordzijde bevindt zich het Goese Meer, een waterrijke villawijk. Delen van de bestaande groene gebieden aan de noordzijde blijven als groene buffer tussen de nieuwe woonwijk Goese Diep en het Goese Meer behouden. Het groengebied aan de westzijde wordt ingericht als park. Hier is ook de nieuwe locatie voor de waterscouts voorzien. Als er bij de herprofilering van de noordoever van het Goese Diep een overschot aan grond ontstaat wordt overwogen dat hier in te zetten om dit groengebied te vergroten. De groene landtong aan de noordoostzijde van Het Goese Diep krijgt een natuurlijke inrichting en zal vooral dienen als groene buffer en ecologische zone.

Aan de zuidzijde grenst het Goese Diep aan een havenarm met een breedte van circa 45 m. Ten zuiden van deze havenarm bevindt zich het Ketelhavengebied. Ongeveer de helft van

dit gebied, het oostelijk deel, is beschikbaar voor nieuwe ontwikkelingen. De zandhandel in de noordwestpunt stopt medio 2017 met haar activiteiten waarna ook deze kavel beschikbaar komt voor nieuwe invullingen. Het andere deel van het Ketelhavengebied wordt nog ingenomen door bedrijven met een relatief grootschalig karakter. Invulling van de vrij-liggende gronden met bedrijven uit de lichtere milieu categorieën (Cat. 1 en 2), is een mogelijkheid. Het bestemmingsplan geeft aan dat de ligging nabij het stadscentrum, aan vaarwater, bij recreatieve voorzieningen ook andere invullingen mogelijk maakt die ruimtelijk en functioneel wellicht de voorkeur verdienen. Te denken valt aan recreatiewoningen, recreatieve functies (sport en spel) of maatschappelijke functies al dan niet in combinatie met elkaar of met bedrijvigheid en bedrijfswoningen. Het inpassen of verplaatsen van de bestaande bedrijven is daarbij dan een onderdeel van de opgave.

De Westzijde van het Goese Diep grenst aan het Havenkanaal met aan de overzijde de Westhavendijk. Langs deze ontsluitingsweg langs het Havenkanaal liggen ter hoogte van het plangebied enkele woningen, het pand van de roeivereniging en een volkstuinencomplex. Achter de woningen en het volkstuinencomplex ligt agrarisch gebied. Nabij de ingang van de Ketelhaven (aan de zuidzijde van het Goese Diep) is het havenkanaal veel breder waardoor hier ruimte is om nieuwe ligplaatsen te maken.

Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Houtkade van waar het gebied ook wordt ontsloten. Evenwijdig aan de Houtkade ligt aan de overzijde van de weg de groene Kattendijksedijk met daarachter het Hollandse Hoeve gebied.

Fig. 3: stedenbouwkundig plan Goese Diep

Beschrijving plan

Het zuidelijk deel van het Goese Diep kent een relatief formele verkaveling met gesloten bouwblokken, grotendeels ingevuld met rijenwoningen en tweekappers. Aan de zuidrand grenst een rij woningen direct aan het water, de zogenaamde kadewoningen. Deze woningen vormen een bijzonder type met een eigen steiger met ligplaats aan de bestaande haven. De rij kadewoningen wordt op drie plaatsen onderbroken door een openbaar pleintje met zicht op het water. Aan de zogeheten Zwaaikom in de zuidwest hoek liggen brede openbare oevers met royale rijenwoningen. Aan deze vergharde oevers zijn ook ligplaatsen voorzien.

Het noordelijk deel van het Goese Diep is iets informeler en losser van structuur. In de uitwerking is gekozen voor een structuur met schiereilanden in het westelijk deel. Daardoor ontstaat er veel oeverlengte en hebben veel woonkavels een directe relatie met het water. Diverse open plekken zorgen ook vanuit openbaar gebied voor zicht op het water van Goese Meer. In principe is aan deze kant van de wijk sprake van natuurlijke groene oevers. Met name in het oostelijk deel zal het (prive) groen rond de vrijstaande woningen nadrukkelijk in het straatbeeld aanwezig zijn De meeste van de aan het water grenzende kavels hebben de mogelijkheid van een steiger met ligplaats in de achtertuin. In het oostelijk deel van de noordrand bevinden zich ruime kavels (circa 400 tot 900m2) voor vrijstaande woningen. Op de schiereilanden meer naar het westen liggen meer compacte kavels (circa 275-400m2) bedoeld voor geschakelde woningen.

In de groene westrand van het plangebied langs het kanaal bevinden zich in een losse configuratie vier compacte appartementengebouwen met een half-verdiepte parkeergarage. Daarnaast zijn er in de wijk er nog 4 appartementengebouwen opgenomen binnen de structuur van de bouwblokken. Het scoutinggebouw ‘de Baak’ wordt in de plannen verplaatst naar het groengebied aan de noord-westzijde van de wijk.

2.3 Beschrijving woningtypen

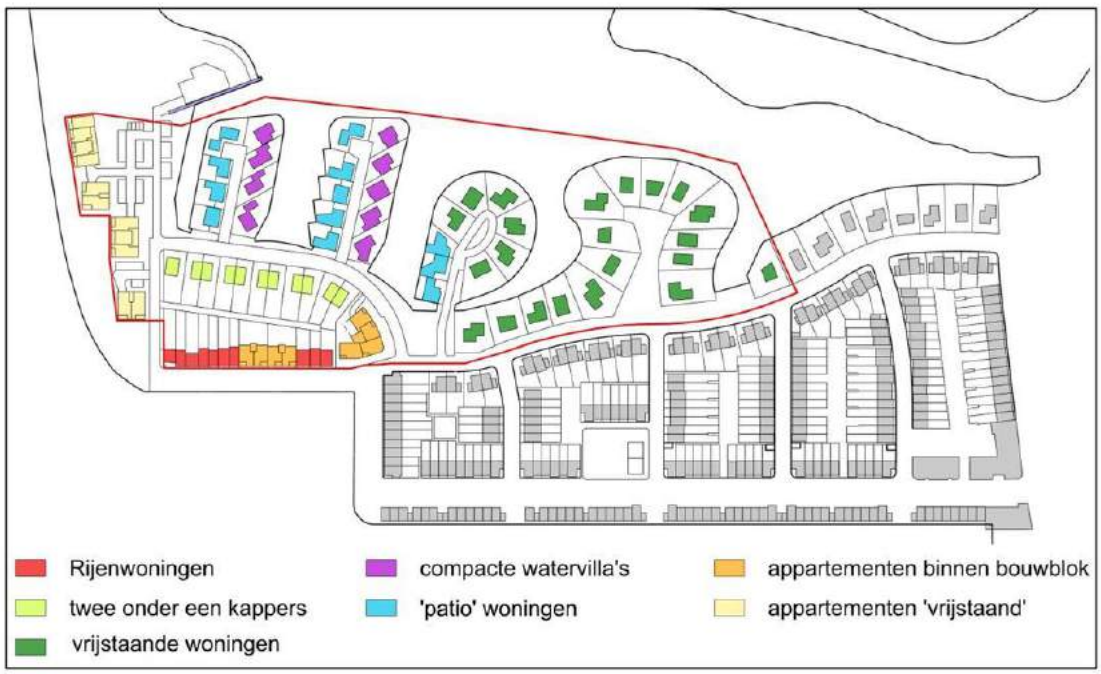


Fig.4: woningtypen in Goese Diep

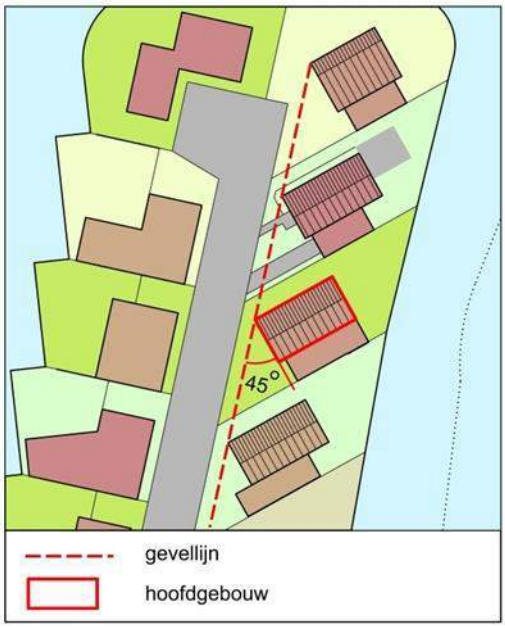
Binnen het Goese Diep noord worden 7 typen woningen onderscheiden, zie afbeelding 4 Hieronder wordt een korte beschrijving gegeven van de verschillende typen. Voor een uitvoeriger beschrijving wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan Goese Diep. Dit plan zal gelijktijdig met het ontwerp-uitwerkingsplan Goese Diep ter visie liggen en door de gemeenteraad worden vastgesteld. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt dit beeldkwaliteitsplan het integrale toestingskader voor de welstandstoets inzake de omgevingsvergunningen.

Rijenwoningen
Dit betreft een rij woningen grenzend aan een brede openbare kade, uitkijkend over de Zwaaikom. Op deze specifieke locatie wordt gedacht aan kloeke herenhuizen waarvoor een maximale goot- en nokhoogte is vastgelegd van respectievelijk 9 en 12 meter. Binnen deze rij herenhuizen kunnen ook maximaal 2 appartementengebouwen van 7 appartementen elk worden opgenomen.

twee onder een kappers
De noordrand van het bouwblok binnen het plangebied is in principe gereserveerd voor twee onder een kapwoningen met een achtertuin op het zuiden. Hier geldt een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 6m en 12 m. Binnen deze zone zijn ook vrijstaande woningen toegestaan.

vrijstaande woningen
De vrijstaande woningen bevinden zich langs de waterrand aan de noordzijde van het plangebied. De nokhoogte bedraagt maximaal 10m, de maximale goothoogte is gerelateerd aan de afstand tot de perceelsgrens met een max van 6m. Incidenteel is er, mits op minimaal 8meter afstand tot de buurpercelen een 3e laag toegestaan met een maximale goothoogte van 10m.
Voor de bebouwing langs de hoofdroute wordt een beeld beoogd met overwegend hellende daken met op 3 plaatsen daartussen, bij wijze van uitzondering, een pand met een plat dak en een strakke moderne vormgeving. In de doodlopende straatjes aan de noordzijde van het plan, de lobben, zijn zowel platte als hellende daken toegestaan. (zie beeldkwaliteitsplan)

compacte watervilla's



Deze woningen zijn gelegen aan de oostzijde van de twee westelijk schiereilandjes. De kavels zijn gedraaid ten opzichte van de straat om maximaal uitzicht over het water te creëren. Om daarbij toch een coherent straatbeeld te verzekeren is voorgeschreven dat de gevel van het hoofdgebouw onder een hoek van 45" met de straat gerealiseerd moet worden. Bij elke woning ontstaat zo een driehoekige voortuin waarvan een deel kan worden benut als parkeerplaats. De maximale goot- en nokhoogte bedraagt respectievelijk 6 en 10 meter. Tussen de hoofdgebouwen van minimaal 5 meter breed zijn lage aanbouwen toegestaan maar het hoofgebouw blijft dominant in het gevelbeeld. De hoofdgebouwen hebben daarom aan de straatzijde een minimale hoogte van 5 m.

patio-woningen
Deze woningen zijn gelegen langs de westrand van de 3 westelijke schiereilanden. Het zijn woningen met het volledige woonprogramma op de begane grond en bij voorkeur een beperkte verdieping. De woningen hebben een compacte tuin aan het water. De maximale hoogte bedraagt 4 m en voor maximaal 40% van het bebouwde oppervlak 8m.
Ondanks een programma van overwegend één bouwlaag zien de woningen er niet uit als een platte doos. Door geledingen in de bouwmassa en de gevelcompositie wordt voorkomen dat een beeld ontstaat van platte horizontaal georiënteerde bebouwing maar wordt juist een beeld opgeroepen van geschakelde blokjes.

appartementen binnen bouwblok
Deze gebouwen zijn opgenomen in de straatwanden van het bouwblok binnen het plangebied. Binnen de rij met herenhuizen kunnen twee appartementengebouwen worden gerealiseerd van 7 woningen elk. Deze gebouwen omvatten 3 bouwlagen met eventueel een terug-liggende 4e bouwlaag.
Op de kop aan de oostzijde van het bouwblok is een appartementengebouw geprojecteerd van 4 lagen met eventueel een terug liggende 5e laag. Dit gebouw ligt op een markant punt in de verkaveling met beeldbepalende zichtlijnen op het gebouw vanuit het oosten en het zuiden. Bij dit laatste gebouw is een (half)verdiepte parkeergarage voorzien.

vrijstaande appartementen
In het ontwerp zijn langs het kanaal nu 4 gebouwen opgenomen. Het beoogde beeld is dat van losse, vrij-liggende gebouwen in het groen. Van het meest zuidelijke gebouw liggen de positie en afmetingen vast. Bij de drie noordelijke gebouwen biedt het bestemmingsplan nog beperkt ruimte om te schuiven met de positie, aantal en omvang van de gebouwen. Om het gewenste beeld van losse bebouwing te verzekeren zijn daarbij het maximale aantal appartementen (40), het maximale grondoppervlak per gebouw (500m2) en het maximaal in totaal te bebouwen grondoppervlak (1250m2) vastgelegd.

Het zuidelijke gebouw omvat 3 bouwlagen met eventueel een terug liggende 4e laag. De overige gebouwen omvatten maximaal 4 lagen met een terug-liggende 5 laag.
Onder de gebouwen is een (half) verdiepte parkeergarage voorzien. Eventueel kan deze voor meerdere gebouwen worden gecombineerd.

2.4 Woningaantallen

In het bestemmingsplan Havengebied Goes is voor het uit te werken gebied een woningaantal vastgelegd van maximaal 165 waarvan maximaal 85 appartementen. In de nu voorliggende verkaveling is sprake van 140 woningen waarvan 76 appartementen.

In dit uitwerkingsplan zijn voor de verschillende appartementen gebouwen maximale woningaantallen opgenomen. Bij elkaar opgeteld zijn dit maximaal 78 appartementen. Via vrijstelling kan dit worden opgehoogd tot in totaal maximaal 85 appartementen.

Voor de grondgebonden woningen zijn in dit uitwerkingsplan geen maximale aantallen opgenomen. Met de voorgeschreven minimale woningbreedte en afstanden tot de kavelgrenzen is dit overbodig. Daarmee kan in de uitgifte uiteindelijk sprake zijn van een enkele woning meer of minder maar het totaal aan wooneenheden zal daarmee het in bestemmingsplan Havengebied genoemde maximum zeker niet overschrijden.

2.5 Parkeren

Voor het aantal benodigde parkeerplaatsen bij de woningen gelden de normen zoals opgenomen in het meest actuele parkeerbeleidsplan van de gemeente Goes. Voor de woningen in het Goese Diep komt dat neer op een parkeernorm die afhankelijk van het type woning varieert van 1,5 tot 1,9 plaats per woning. Een deel van de benodigde parkeerplaatsen zal in openbaar gebied worden gerealiseerd. Minimaal zal 0,3plaats per woning op openbaar gebied gerealiseerd worden ten behoeve van bezoekers.

Voor alle woningen geldt dat er minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd moet worden (al dan niet in een half verdiepte parkeergarage). Uitzondering vormen de vrijstaande woningen waar minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden.

Met betrekking tot de telwijze voor het aantal parkeerplaatsen bij woningen gelden de onderstaande uitgangspunten

Situatie op privé terrein	**Telt mee als**
Enkele oprit zonder garage (lengte oprit min. 5 m)	1
Enkele oprit zonder garage (lengte oprit min. 10 m)	2
Dubbele oprit zonder garage (lengte oprit min. 5m)	2
Carport	1
Garage zonder oprit (bij woning)	0,4
Garage met enkele oprit (lengte oprit min. 5 m)	1
Garage met enkele oprit (lengte oprit min. 10 m)	2
Garage met dubbele oprit (lengte oprit min. 5 m)	2

De garage zelf telt dus niet mee voor de parkeerbalans maar de opstelruimte voor de garage wel. Indien er geen opstelruimte voor de garage aanwezig is telt deze voor maximaal 0,4 mee.

In het bouwblok binnen het plangebied wordt een ‘achterstraat’ aangelegd van waaruit voor de rijenwoningen, de twee-kappers en de eventuele appartementen parkeren op eigen terrein ontsloten kan worden. Voor de overige woningen in het plangebied zullen de parkeerplaatsen langs de voorzijde ontsloten moeten worden.

Bij de eventuele appartementengebouwen binnen de rij herenhuizen kan het parkeren op eigen terrein worden gerealiseerd op maaiveld aan de achterzijde. Bij de overige appartementengebouwen is een half verdiepte parkeergarage voorzien met ruimte voor minimaal 1 auto per appartement. Een half verdiepte parkeergarage tilt de appartementen iets boven maaiveld uit wat de privacy van de bewoners ten goede komt. De begane grond appartementen mogen tot maximaal 1,25m boven het aangrenzende maaiveld worden opgetild. Op die manier blijft er nog enige een relatie in tact tussen woning en maaiveld en wordt een al te doodse gevel aan het openbaar gebied te voorkomen.

2.6 Steigers

Daar waar steigers zijn toegestaan wordt een strook water mee verkocht met een breedte die afhankelijk van de situatie varieert van 2 tot 4 meter. Steigers dienen binnen deze strook, dus binnen het in eigendom zijnde (water)perceel, te worden gerealiseerd. Aansluitend op het waterperceel wordt -voor die gedeelten waar dat mogelijk is- op een strook met een breedte van 3 meter een erfdienstbaarheid gevestigd waarbinnen een schip

mag worden afgemeerd. Schepen kunnen ook afmeren binnen het in eigendom zijnde (water)perceel.

Voor de afmetingen van de steigers gelden de volgende voorwaarden:

- Steigers evenwijdig aan de oeverlijn zijn toegestaan tot aan de perceelsgrens met een maximum lengte van 10meter
- de dekbreedte dient dient minimaal 0,5 en maximaal 1,5 meter te bedragen
- met uitzondering van een vaste steiger en maximaal 2 palen is het niet toegestaan andere constructies, obstakels of drijvende objecten te plaatsen in het water.
- drijvende steigers zijn niet toegestaan
- de verplichte steigerdekhoogte is 1,90m. +NAP, dat is 0,6m boven het overwegende waterpeil.
- Paalhoogte voorzijde steiger 2,70m.+NAP of gelijk met het steigerdek.
- de voorzijde van de steiger dient te zijn voorzien van een doorlopende wrijfgording

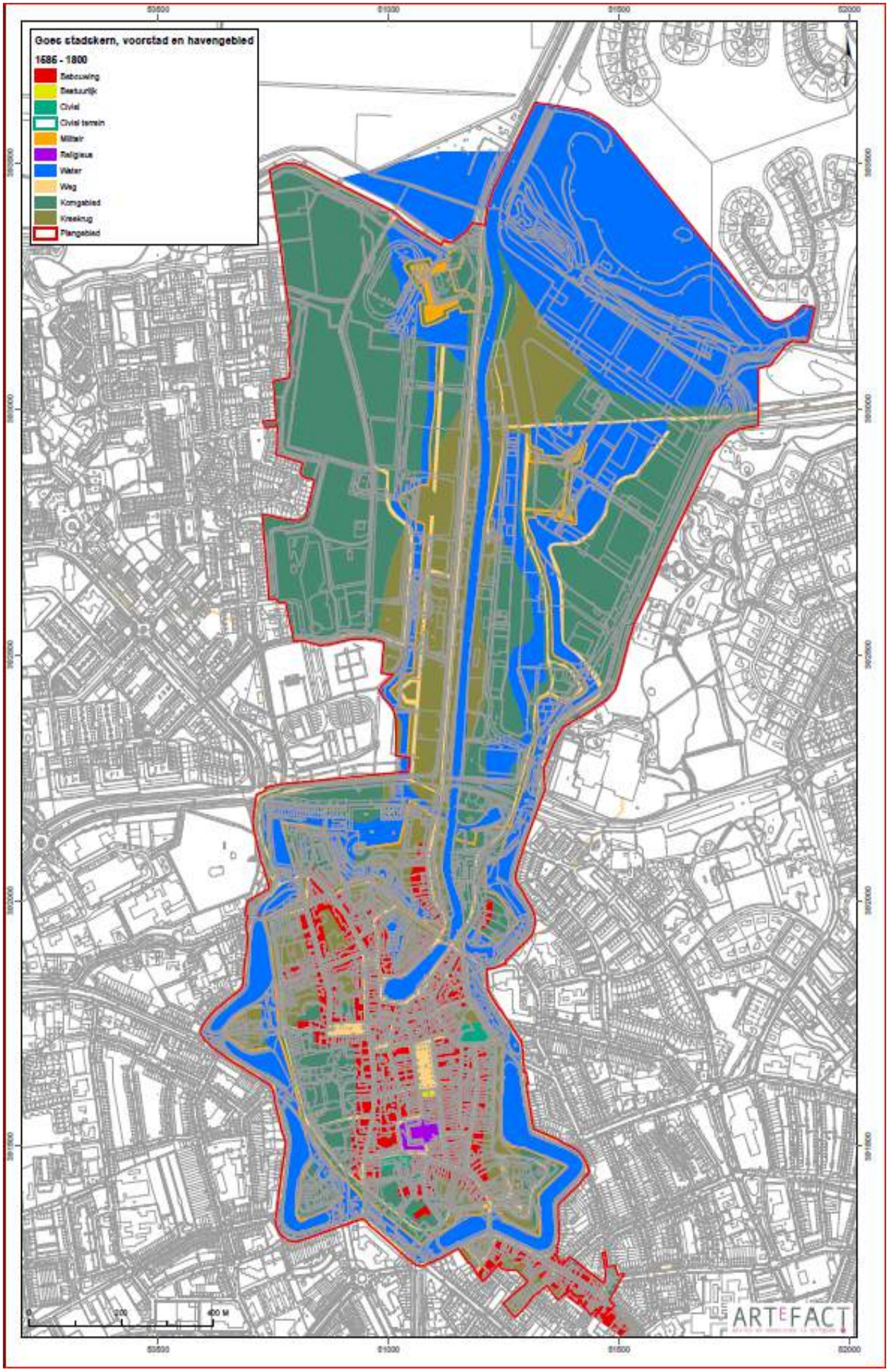
In het beeldkwaliteitsplan Goese Diep zijn aanvullende spelregels opgenomen met betrekking de uitvoering van de steigers. De voorwaarden met betrekking tot afmetingen en uitvoering van de steigers zullen ook in de verkoopakten worden opgenomen.

HOOFDSTUK 3 Sectorale aspecten

3.1 Archeologie

Het gehele plangebied valt binnen de contouren van het uitgebreide bureauonderzoek van “de historische stadskern, de voorstad en het havengebied van Goes” (d.d.11-08-2016) . De meest relevante kaart uit dit rapport is hieronder opgenomen. Hieruit wordt duidelijk dat het plangebied Goese Diep tot 1800 onder water lag en na 1800 pas geschikt is voor bewoning en gebruik. De archeologische verwachting voor de periode tot 1800 wordt daarom laag ingeschat. Op de kadastrale minuut van 1811-1832 is het plangebied niet bebouwd. De eerste bebouwing binnen het plangebied dateert uit ca. 1970. De archeologische verwachting voor de periode 1800 en later wordt daarom ook naar laag bijgesteld. Aanvullend archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.
Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bij graafwerkzaamheden archeologische resten kunnen worden aangetroffen. Deze vondsten dienen conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

<u>Conclusie</u>
Het aspect archeologie vormt een belemmering voor beoogde ontwikkeling.


Goes stadskern, voorstad en havengebied
1586 - 1800
Bebouwing
Bestuurlijk
Civiel
Civiel terrein
Militair
Religieus
Water
Weg
Kompgebied
Kreekrug
Plangebied
0
200
400 M
ARTEFACT

3.2 Bodem

In aanvulling over hetgeen over de bodem van het plangebied is gesteld in bestemmingsplan Havengebied Goed kan worden aangevuld dat de gemeenteraad op 7 juli 2016 de nota bodembeheer Havengebied Goes vastgesteld. Deze nota is in zijn geheel als bijlage opgenomen bij dit uitwerkingsplan.
In deze nota wordt een beschrijving gemaakt van de beschikbare bodeminformatie, waarbij de nadruk is gelegd op de deelgebieden waar planontwikkeling actueel is. Het plangebied Goese Diep noord is ook aangemerkt als een van deze deelgebieden. De bodembeheernota geeft aan dat dit deelgebied onbebouwd is en nooit een bedrijfsbestemming heeft gehad. In dit deelgebied ligt een gronddepot, waarvoor de bodemkwaliteitskaart niet geld. Het deelgebied wordt verder onverdacht voor bodemverontreiniging.

<u>Conclusie</u>
Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.3 Water

In het kader van het moederplan is onderzoek gedaan voor de verschillende plandelen, inclusief het onderhavige uitwerkingsgebied. Voor de watertoets voor dit uitwerkingsplan kan dan ook worden verwezen naar het moederplan.

3.4 Flora en Fauna

In het kader van het moederplan is onderzoek gedaan voor de verschillende plandelen, inclusief de onderhavige uitwerkingsgebieden.
Gezien de huidige staat van het terrein is de ecologische waarde van het terrein niet hoog te nomen. Wel is het aannemelijk dat op het terrein enkele soorten aanwezig zijn die bescherming genieten onder de Flora- en Faunawet. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.4 van het moederplan. Uit het onderzoek dat ingevolge het moederplan is opgesteld wordt er aanbevolen een jaar voorafgaand aan de ontwikkelingen op de braakliggende percelen onderzoek te doen naar de aanwezigheid van beschermde planten en de rugstreeppad. Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt duidelijk of een ontheffing nodig is voor de betreffende soorten en zo ja welke maatregelen nodig zijn om effecten op deze soorten te beperken.

3.5 Geluidshinder

3.5.1 Industrielawaai

De geluidbelasting op woningen in het Goese Diep als gevolg van geluidsemissies door bedrijven, valt in twee facetten uiteen:
1. inrichtingen die op het gezoneerde industrieterrein liggen en
2. inrichtingen die op het bedrijventerrein liggen.

Gezoneerd industrieterrein
Met het vaststellen van het bestemmingsplan Havengebied Goes is het gezoneerde industrieterrein voor een groot deel gedezoneerd. Het gevolg hiervan is dat de geluidszone

veel kleiner is geworden. Het uitwerkingsgebied Goese Diep ligt buiten de 50 dB(A) zone van het nieuwe gezoneerde industrieterrein.

Geluidshinder door bedrijven buiten het gezoneerde industrieterrein
Met het vaststellen van het bestemmingsplan Havengebied Goes moeten de bedrijven op het bedrijventerrein voldoen aan de geluidsnormen uit het activiteitenbesluit milieubeheer of, indien het bedrijf vergunningsplichtig is, aan de geluidsnormen uit de omgevingsvergunning milieu.

Uit het akoestisch onderzoek "Gedeeltelijke dezonering industrieterrein Havenindustriegebied Goes" van 06-04-2016, blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van de bedrijven op het bedrijventerrein op de woningen in het uitwerkingsgebied voldoet aan de normen voor Lar,LT en LAmax.

3.5.2 Wegverkeerslawaai

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh) en de Wet milieubeheer (Wm).

In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, en andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende infrastructuur. Indien een nieuwe weg wordt aangelegd en binnen de geluidszone van deze weg geluidsgevoelige functies liggen of in het bestemmingsplan zijn toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

In hoofdstuk 11 Wet milieubeheer staan regels over de geluidproductieplafonds rijksinfrastructuur. Het heeft betrekking op de aanleg en reconstructie van een hoofdweg en de aanleg of wijziging van een hoofd(spoor)weg. Titel 11.3 Wet milieubeheer heeft geen betrekking op de bouw van geluidsgevoelige objecten langs wegen en spoorwegen met geluidproductieplafonds. Daarop blijven voor de beoordeling van geluidhinder de regels van de Wet geluidhinder van toepassing. Ook op decentraal beheerde wegen en spoorwegen blijft de Wet geluidhinder van toepassing.

In onderhavig bestemmingsplan worden geen hoofd(spoor)wegen aangelegd en/of gewijzigd. Derhalve is akoestisch onderzoek conform Wet geluidhinder uitgevoerd.

Toetsing
Ten behoeve van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd "wegverkeerslawaai Havengebied Goes referentie 30052015-04 van 20 april 2016. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd. Het akoestisch onderzoek gaat op de eerste plaats in op de geluidsbelastingen ten gevolge van wegverkeerslawaai op de uit te werken gebieden in de Goese Schans. De geluidsbelastingen worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. In tabel 3 staan de resultaten van het onderzoek weergegeven.

Tabel 3

weg	**> 48 dB op geprojecteerde woningen**
Albert Joachimikade	Nee
Goese Diep	Nee
Houtkade	Nee

Kalblusserijstraat	Nee
Ketelkade	Nee
Scheepstimmermanstraat	Nee
Stadsvisserijstraat	Nee
Wachthuisstraat	Nee
Westhavendijk	Ja

Westhavendijk
Ten gevolge van het verkeer op de Westhavendijk ondervinden de geprojecteerde appartementen aan de Ketelkade een geluidsbelasting variërend van 49 tot 51 dB. Met het vaststellen van het bestemmingsplan Havengebied Goes is tegelijkertijd een besluit hogere waarden genomen. In dit besluit zijn de hogere waarden op de voornoemde appartementen vastgelegd.

Conclusie wegverkeerslawaai
Ten behoeve van de appartementen in uitwerkingsplan zijn hogere waarden vastgesteld. Voor het overige zijn er voor wat betreft wegverkeerslawaai geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen.

Algemene conclusie geluid
De ontwikkeling van de Goese Diep heeft geen onoverkomelijke negatieve gevolgen voor de geluidbelasting naar de omgeving zodat deze een belemmering vormt voor onderhavig uitwerkingsplan.

3.6 Luchtkwaliteit

Het uitwerkingsplan van het Goese Diep leidt tot gewijzigde verkeersstromen in het plangebied. Deze wijzigingen zijn van invloed op de concentraties luchtverontreinigende stoffen langs deze wegen. Om te beoordelen of na realisatie van het Goese Diep wordt voldaan aan de Europese grenswaarden is een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd (projectnummer LKGDWS13102016-01, d.d. 13 oktober 2016).

In dit luchtkwaliteitonderzoek is met Geomilieu een berekening uitgevoerd voor de relevante wegen in het Havengebied Goes. Het gaat daarbij onder meer om de Ringbaan Oost, de Ringbaan West, Houtkade, Westhavendijk en de Albert Joachimikade. Daarbij gerekend voor het jaar 2016 en 2025. Langs de in het onderzoek betrokken wegen is op een groot aantal beoordelingspunten uitgerekend wat de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10} en $PM_{2.5}$) zijn, rekening houdend met de ontwikkeling en de effecten hiervan op de verkeersgegevens.

Uit de berekening voor 2016 en 2025 volgt dat de berekende concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2.5}$ op alle beoordelingspunten onder de vastgestelde Europese grenswaarden liggen. Gezien de berekende jaargemiddelde concentraties, de steeds verder dalende achtergrondconcentraties en de steeds lager wordende emissies voor het wegverkeer, is aannemelijk dat ook in de verdere toekomst (ruimschoots) voldaan zal worden aan de wettelijk vastgestelde grenswaarden.

Resultaten en conclusie
Uit het luchtkwaliteitonderzoek blijkt dat op alle beoordelingspunten wordt voldaan aan de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Derhalve kan worden geconcludeerd dat Titel 5.2 van de Wet milieubeheer geen belemmering vormt voor verdere besluitvorming.

3.7 Externe veiligheid

Algemeen
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (bijvoorbeeld een chemische fabriek of lpg-vulpunt) en de transport bronnen (bijvoorbeeld route gevaarlijke stoffen of buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de kans op een dodelijk ongeval binnen een bepaald gebied. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

<u>Plaatsgebonden risico</u>
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

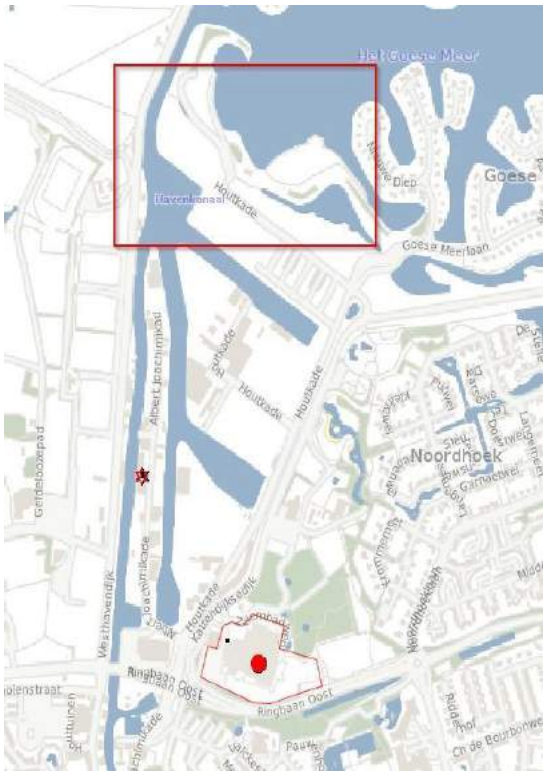
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

In het moederplan 'Havengebied Goes' zijn reeds de drie te ontwikkelen deelgebieden: Goese Diep noord, Goese Diep zuid en Westerschans beschouwd.
In het moederplan is Goese Diep bestemd als nader uit te werken. In deze paragraaf wordt de invloed van de specifieke invulling van Goese Diep getoetst in relatie tot de aanwezige risicobronnen.

Risicovolle inrichtingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen zijn gelegen is de professionele risicokaart en het inrichtingenbestand van de gemeente Goes geraadpleegd.
Binnen het besluitgebied ligt een handel in consumentenvuurwerk en nabij het plangebied is een zwembad gelegen waar opslag van chloorbleekloog plaatsvind. Beide inrichtingen zijn geen Bevi
inrichting. Binnen het plangebied worden geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.



(bron: www.risicokaart.nl)

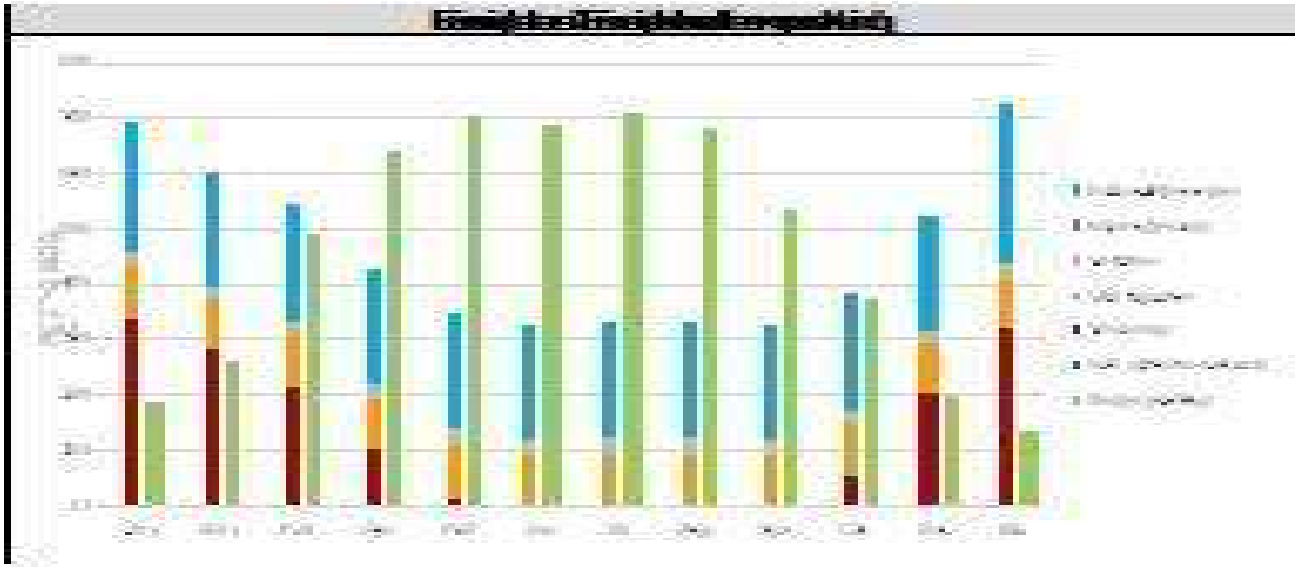
3.8 Klimaat en Duurzaamheid

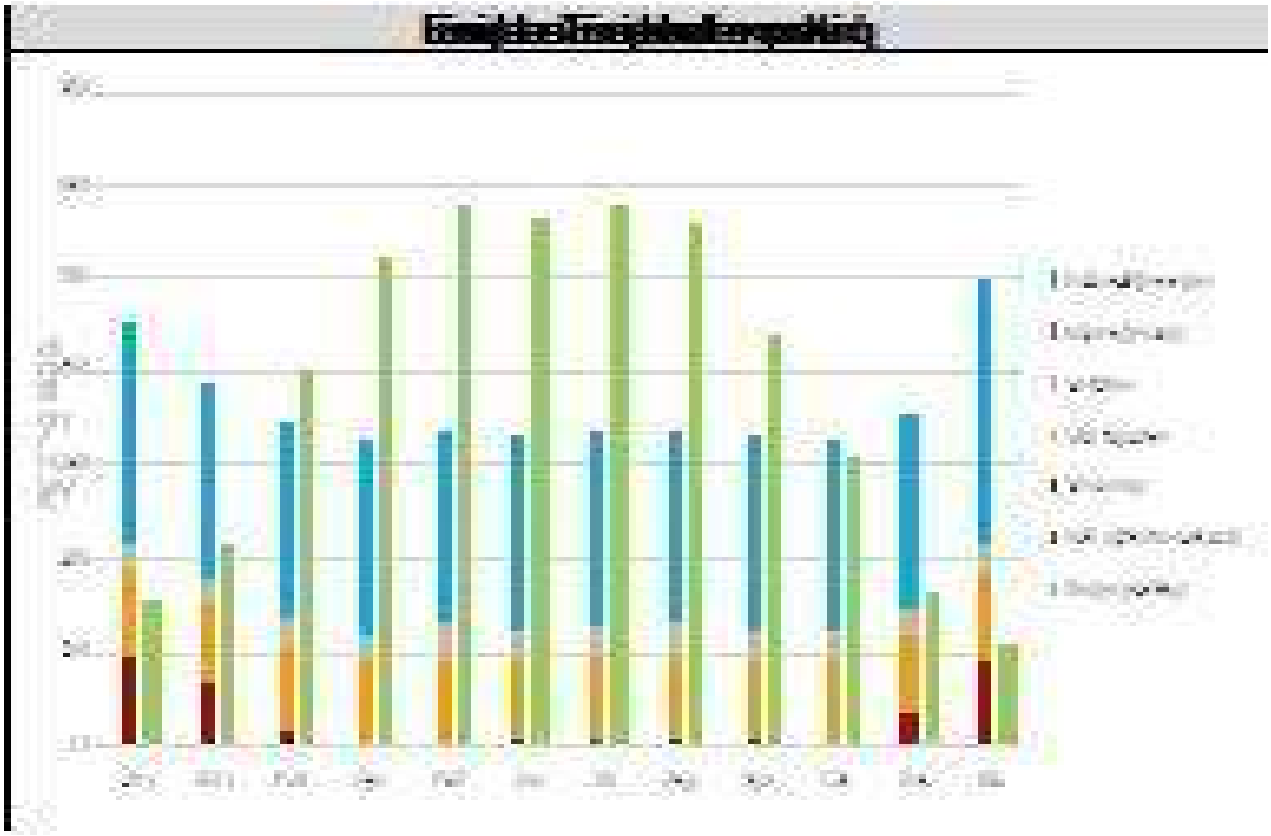
Wereldwijd begint men er notie van beginnen te krijgen dat onze energievoorziening niet meer zo vanzelfsprekend blijkt te zijn als hij de afgelopen vijftig jaar was. Wij gebruiken vele malen meer energie dan nodig om te overleven, we hebben een zogenoemd surplus aan energie. Nederland is gezegend met een enorme aardgasvoorraad, die ons sinds de jaren '60 een enorme voorspoed heeft gebracht. Helaas is de voorraad binnen enkele tientallen jaren vanaf nu op. Onze gebouwde omgeving gebruikt circa 40% van de totale energieconsumptie in Nederland. Die hoeveelheid kan fors omlaag door gebouwen beter te ontwerpen en te bouwen. Daarbij geniet het de voorkeur om voor deze woningen een andere energiebron te kiezen dan aardgas.
De gemeente Goes onderstreept deze voorkeur. Binnen de gemeente zijn dan ook al eerder wijken aangelegd waar geen gasnet aanwezig is. Voorbeelden hiervan zijn de wijken Ouverture en Mannee. Ook voor onderhavige wijk Goese Diep bestaat het voornemen om deze wijk een gasloze wijk te maken. Daarnaast bestaat de wens om de wijk geheel in haar eigen energiebehoefte te laten voorzien. Dit zal echter pas op langere termijn kunnen worden gerealiseerd. Het grootste probleem is namelijk de piek van de energievraag van woningen. Deze ligt vooral in de avond en de winter. In deze periode is duurzame energie (zonnepanelen)in veel mindere mate beschikbaar. Aangezien opslag van (zonne)energie voor huishoudens (nog) niet voorhanden is, is het zaak te kijken naar andere oplossingen.

Een van deze oplossingen kan gevonden worden in het passief bouwen van nieuwe woningen. Dit is in de praktijk al een 25 jaar beproefd concept en baseert zich op het principe om gebouwen zeer energie zuinig, gezond en comfortabel te maken. De Europese Unie onderschrijft deze manier van bouwen middels het streven dat Near Zero Energie Building voor de gehele gebouwde omgeving voor 2020 wordt voorgeschreven. Een NZEB heeft een zo laag mogelijke energievraag, die daarbij zo veel mogelijk met duurzame opwekking moet worden afgedekt. De Nederlandse wetgeving hierin, vervat in het Bouwbesluit, schiet hierin nu nog tekort.

Verschil tussen bouwen conform huidige EPC-normen en Passief Bouwen
Een huis met de minimaal vereiste isolatie, een minder energie zuinig en oncomfortabel ventilatiesysteem, een warmtepomp en een dak vol zonnepanelen voldoet aan de EPC norm van 0,4. In de praktijk betekent dat, dat er geen grens is aan het huishoudelijk energiegebruik, en een aanzienlijke warmtevraag in de winter. Hierdoor leveren de zonnepanelen 60% tot 85% van hun elektriciteit aan het openbare net. De woning betrekt omgekeerd net zoveel fossiele elektriciteit uit het net. Zie hier de grafiek van de energiestromen in een jaar voor een nu werkelijk in Goes te bouwen hoekwoning met 114 m^2 gebruiksoppervlak, zuid georiënteerd:

Bouwbesluit < EPC 0,4 en energie neutraal. Ventilatie met natuurlijke toevoer. Warmtevraag 45 kWh/m^2 jaar. Jaarlijkse energiebehoefte van het gebouw: 5.525 kWh of 48 kWh/m^2·a. 20 PV panelen nodig. Warmtepomp 4,0 kW vermogen.





Zelfde woning passief gebouwd en energie neutraal. Ventilatie met warmte terugwinning. Warmtevraag 9,5 kWh/m^2 jaar. Jaarlijkse energiebehoefte van het gebouw: 4.333 kWh of 38 kWh/m^2·a. 16 PV panelen nodig. Warmtepomp 2,6 kW vermogen.

Passief bouwen levert aantoonbaar betere woningen:

- Comfortabeler;
- Zekere lage energievraag;
- Gezonder door het goed uitgevoerde ventilatiesysteem.

Er zijn op dit moment voorbeelden in Zeeland van woningen met een totale gerealiseerde energiebehoefte van minder dan 30 kWh/m^2·jaar, onder meer bereikt door deze volgens de passief bouw methode te bouwen en toepassing van een zonneboiler.

Als gemeente Goes denken wij er aan om deze manier van passief bouwen in het Goese Diep te stimuleren, door een subsidie toe te kennen aan woningen die onder het Nederlandse of Duitse passiefhuis keurmerk opgeleverd worden. Het Duitse Passiv Haus Institut, waar de kennis en expertise is ontwikkeld, certificeert nu in drie categorieën; classic, plus en premium. In de Plus en Premium categorieën wordt ook de duurzaam opgewekt energie gewaardeerd. De subsidie zal ook in deze drie categorieën dienen te worden vastgesteld. Het Nederlandse keurmerk van stichting Passief Bouwen voorziet hier niet in, alleen in de vergelijkbare classic variant.

Voor een dergelijke subsidiestelsel zal een verordening moeten worden opgesteld. Een keuze te aanzien van een dergelijke verordening zal medio 2017 aan de gemeenteraad worden voorgelegd in het kader van het nieuwe op te stellen Klimaatbeleid voor de gemeente Goes.

Naast het nastreven van een gasloze wijk en het zoveel mogelijk passief bouwen bestaan er nog tal van manieren om op een efficiënte wijze energie te besparen welke tevens kan leiden tot een hoger woongenot. Te denken valt bijvoorbeeld aan het uitrusten van een aantal woningen (bijvoorbeeld een lob in het Goese Meer) met een systeem waarmee in de warmte/koudevraag wordt voorzin middels het gebruik van het oppervlaktewater uit het Goese Meer. Goes is benieuwd naar dergelijke initiatieven en zal deze waar mogelijk faciliteren en stimuleren.

HOOFDSTUK 4 Juridische vormgeving

4.1 Planvorm

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wo) n het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt een ruimtelijk plan opgebouwd volgens de Volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen, waaraan de regels van een ruimtelijk plan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begripen , wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling. Dit uitwerkingsplan vormt een uitwerking van het bestemmingsplan 'Havengebied Goes'.

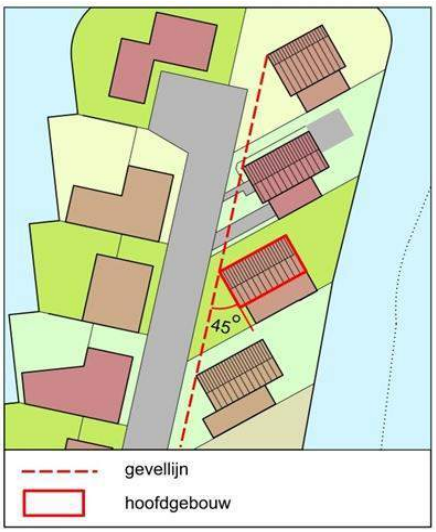
4.2 Opzet regeling

Ten behoeve van de leesbaarheid zijn de relevante begrippen, de wijze van meten, de dubbelbestemming, de anti-dubbeltelbepaling, de algemene aanduidingsregels en de overgangsbepalingen integraal uit het moederplan overgenomen.

Het uit te werken deel van het moederplan is voorzien van de bestemmingen Wonen, Water, Verkeer en Groen. De bestemmingsomschrijvingen zijn identiek aan het moederplan.

Nieuw in het uitwerkingsplan zijn een aantal bouwaanduidingen en de functie aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ondergronds bouwen. Al deze aanduidingen vallen binnen de bestemming Wonen.

Deze specifieke bouwaanduidingen zijn opgenomen om een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden juridisch te borgen (zie hiervoor ook de beschrijving van woningtypen in hoofdstuk 2). Er zijn een aantal categorieën woningtypen geïntroduceerd die in het moederplan nog niet aanwezig waren. Binnen deze woning categorieën is in een aantal gevallen nog een extra onderscheid gemaakt. Voorbeeld hiervan is de specifieke aanduiding geschakeld. Deze is opgedeeld in een tweetal categorieën.
Bij de categorie 2 (sba-2) is het expliciet de bedoeling dat de gevel van het hoofdgebouw bij de aanduiding sba-g2 onder een hoek van 45 graden met de gevellijn wordt gebouwd. Op deze manier wordt een maximaal zicht op het Goese Meer gewaarborgd.



Regeling voorgevel bij aanduiding sba-g2

De aanduiding gestapeld kent een drietal varianten. Deze aanduiding is in het leven geroepen om per kavel het bouwblok flexibel in te richten. Door een aanduiding op te nemen en hieraan de maximale aantallen woningen te koppelen kan binnen deze aanduiding worden geschoven met de bebouwing.

HOOFDSTUK 5 Handhaving

5.1 Inleiding

De gemeenteraad heeft tot taak bestemmingsplannen vast te stellen voor het grondgebied van de gemeente. In elk bestemmingsplan wordt het door de gemeente gewenste ruimtelijke beleid voor een bepaald gebied vertaald. Een nieuw bestemmingsplan legt de bestaande ruimtelijke kaders vast en bepaalt de grenzen waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. Het biedt de gemeente een actueel beleidsmatig en juridisch toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven in een specifiek gebied. Om de kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde leefomgeving te behouden en te verbeteren, is het noodzakelijk dat na het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan de daaruit voortvloeiende regels ook daadwerkelijk worden nageleefd. In gevallen waarin regels niet uit eigen beweging worden nageleefd dient in beginsel handhavend te worden opgetreden. Het uitblijven van handhavend optreden tegen de overtreding van regels die in een bestemmingsplan worden gesteld aan de bebouwing en inrichting van gronden, kan leiden tot rechtsongelijkheid, kan ongewenste precedentwerking tot gevolg hebben en vermindert het vertrouwen van de burger in het gemeentebestuur.

5.2 Handhaving bestemmingsplannen

Onder handhaving wordt verstaan het nemen van maatregelen om de naleving van wettelijke voorschriften te bevorderen. Handhaving betreft dus niet alleen het daadwerkelijk repressief optreden tegen overtreders met behulp van sanctiemiddelen. Daaraan voorafgaand is het gewenst dat er heldere en hanteerbare regels zijn, moeten die regels kenbaar zijn en wordt er toezicht gehouden op de naleving ervan. Een eerste vereiste voor een goede handhaving is derhalve een bestemmingsplan met handhaafbare regels. Dat wil zeggen: regels die zodanig zijn opgesteld dat deze in de toetsingspraktijk goed hanteerbaar zijn. Voorlichting en preventief optreden vormen de basis voor effectieve handhaving. Een goede informatievoorziening draagt bij aan een verbetering van de naleving van bestemmingsplannen. Hoewel sanctionering in de meest optimale situatie niet nodig zou moeten zijn, zullen zich in de praktijk altijd gevallen voordoen waarin achteraf opgetreden moet worden tegen illegale situaties. In dergelijke gevallen kan het college van burgemeester en wethouders wettelijke dwangmiddelen inzetten om overtredingen gedwongen te (laten) beëindigen, zoals het opleggen van een last onder bestuursdwang of het opleggen van een last onder dwangsom.

5.3 Handhavingsbeleid

De doelstelling van handhaving is het bevorderen van de naleving van wettelijke regels en het herstellen van overtredingen. Handhavend optreden is een beginselplicht, dat door middel van het voeren van een transparant beleid ingezet moet worden om de doelstelling te bereiken. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan een leefbare en veilige woonomgeving voor de inwoners van de gemeente. Het team Toezicht en Handhaving van de afdeling Vergunningen en Handhaving is, namens het college, belast met het toezicht op de naleving van onder meer de ruimtelijke regelgeving. Deze taak wordt zo veel mogelijk consistent en stelselmatig uitgevoerd, zodat aan de beginselen van behoorlijk bestuur zoals rechtszekerheid, rechtsgelijkheid en zorgvuldigheid kan worden voldaan. Ook daarvoor is het nodig handhavingsbeleid vast te stellen. Het handhavingsbeleid is, zoals vele andere beleidsvelden, altijd in beweging. Met behulp van monitoring wordt periodiek geëvalueerd en wordt zonodig het beleid bijgesteld. Thans is het meest recente handhavinsbeleid vastgesteld op 28 januari 2013 en gepubliceerd op 6 februari 2013. Naast de uitgangspunten die de gemeente hanteerd is hierin een risico-analyse opgenomen. De gemeente kan niet overal en altijd toezien op naleving van regels, waardoor het noodzakelijk is prioriteiten te stellen. De handhavingsprioriteiten zijn vastgesteld op basis van de risico-analyse, opgenomen in hoofdstuk 4 van het handhavingsbeleid. Jaarlijks wordt op basis van het beleid een handhavingsuitvoeringsprogramma vastgesteld zodat inzichtelijk wordt op welke wijze de beschikbare handhavingscapaciteit in een bepaald jaar wordt ingezet. Het handhavingsbeleid is erop gericht om zo veel mogelijk integraal te handhaven.

Het houden van toezicht op illegale bouw en strijdigheid met bestemmingsplannen scoort dusdanig dat de prioriteit gemiddeld tot hoog genoemd kan worden. Wanneer een aspect een lage prioriteit heeft, betekent dit overigens niet dat de regel overtreden mag worden. De beginselplicht tot handhaving, zoals die door de Raad van State is geformuleerd, is onverkort van kracht. Er zal dus altijd serieus met constateringen en klachten worden omgegaan, ook al is de prioriteit van desbetreffende overtreden norm laag. Echter, de focus van de toezichthoudende ambtenaren zal met name zijn gericht op de gestelde prioriteiten zoals opgenomen in het beleid.

5.4 Opleggen sancties

Wanneer een overtreding niet vrijwillig wordt beëindigd, wordt doorgaans gekozen voor het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een last onder dwangsom om een overtreder te dwingen een illegale situatie te beëindigen. Deze bestuursrechtelijke handhavingsmiddelen hebben een reparatoir karakter en zijn met vele juridische waarborgen omkleed. Omdat een overtreding van het bestemmingsplan in de Wet op de economische delicten is aangemerkt als een economisch delict, is ook strafrechtelijke handhaving een optie. Privaatrechtelijke handhaving is minder geschikt. Tot het gedogen van overtredingen wordt slechts in uitzonderlijke gevallen overgegaan, bijvoorbeeld wanneer in redelijkheid niet meer voldaan kan worden aan de geldende regels en aanpassing van de regelgeving aan gewijzigde beleidsinzichten nog niet heeft plaatsgevonden.

HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan dient economisch uitvoerbaar te zijn waardoor het plan inzicht moet geven in de financiële uitvoerbaarheid. Dit bestemmingsplan maakt een bouwplan als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening mogelijk. De Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening) gaat ervan uit dat bij het bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. De gronden waar dit uitwerkingsplan betrekking op heeft zijn in eigendom van de gemeente Goes of de gemeente Goes heeft hierop een recht van koop. Het kostenverhaal is dan ook verzekerd

Voor Goese Diep Noord is een grondexploitatie opgesteld. In deze grondexploitatie zijn o.a. op basis van normen en kengetallen de kosten en opbrengsten bepaald. De grondexploitatie is vastgesteld door de Raad van de gemeente Goes in mei 2015. Twee maal per jaar is deze geactualiseerd voor het laatst is deze actualisatie vastgesteld door de Raad in juni 2016. De grondexploitatie heeft een positief resultaat. Middels het positieve resultaat is tevens de economische uitvoerbaarheid aangetoond van de locatie-ontwikkeling.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voordat het uitwerkingsplan is opgesteld, is het onderliggende inrichtingsplan besproken met het waterschap en de provincie. Het college heeft op 15 november besloten het ontwerp-uitwerkingsplan vrij te geven voor ter visielegging. In dat kader wordt het uitwerkingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegd.

HOOFDSTUK 7 Bijlagen bij toelichting