



## GEMEENTE GOES

Bestemmingsplan 'Aria'

Vastgesteld door de raad van de gemeente Goes  
bij besluit van 23 november 2017

, voorzitter

, griffier

<b>gemeente</b>	Goes
<b>titel</b>	Bestemmingsplan 'Aria'
<b>imronummer</b>	NL.IMRO.0664.BPGZ27-VG99
<b>projectnummer</b>	GO4003
<b>status</b>	definitief
<b>Ontwerp</b>	4 juli 2017
<b>Vastgesteld</b>	23 november 2017



**TOELICHTING**



## TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan 'Aria' in de gemeente Goes.

### INHOUD

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerend bestemmingplan	5
1.3	Leeswijzer	5
2	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Ruimtelijke hoofdstructuur	8
2.3	Bebouwing	11
2.3.1	Beeldbepalende panden	13
2.3.2	Bouwhoogte	13
2.3.3	Huis en straat	15
2.4	Welstandscriteria	15
2.4.1	Algemene criteria	15
2.4.2	Speel- en groenvoorzieningen	17
2.4.3	Openbare orde en veiligheid	21
3	BELEIDSKADERS	23
3.1	Rijksbeleid	23
3.2	Provinciaal beleid	24
3.3	(Regionaal en) Gemeentelijk beleid	25
3.4	Toetsing beleidskaders	28
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	29
4.1	Bodem	29
4.2	Archeologie en Cultuurhistorie	31
4.3	Cultuurhistorie	33
4.4	Water	35
4.5	Ecologie / flora en fauna	36
4.6	Milieuhinder	38
4.7	Geluidhinder	38
4.8	Luchtkwaliteit	40
4.9	Externe veiligheid	41
4.10	Overige belemmeringen	43
5	JURIDISCHE ASPECTEN	45
5.1	Algemene opzet	45
5.2	Toelichting op de bestemmingen	45
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
7	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	51
7.1	Maatschappelijke toetsing	51

7.2	Overleg	51
8	HANDHAVING	53
8.1	Inleiding	53
8.2	Handhaving bestemmingsplannen	53
8.3	Handhavingsbeleid	53
8.4	Opleggen sancties	54

**BIJLAGE**

Bijlage 1: Watertabel TAUW.

Bijlage 2: Welstandscriteria;

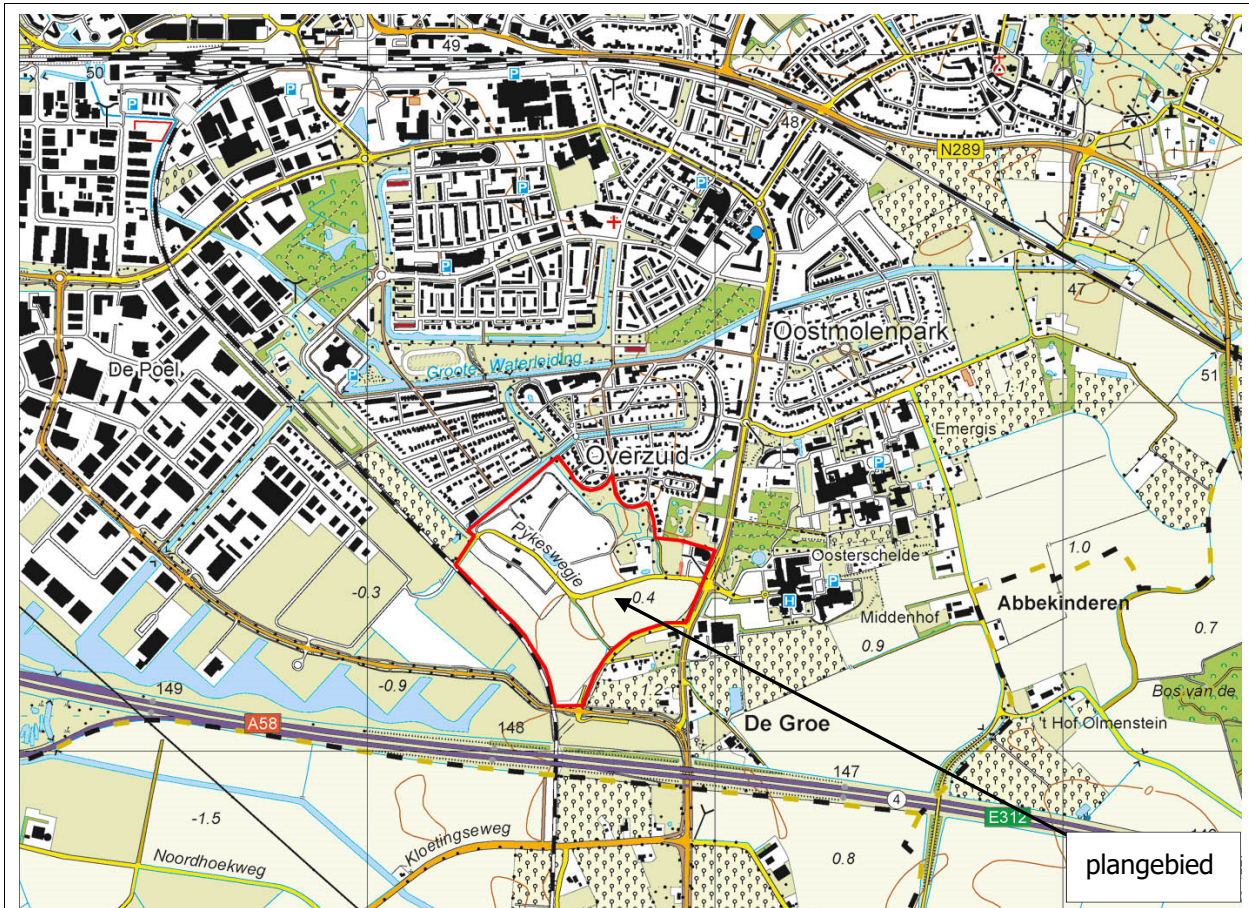
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek;

Bijlage 4: Kwantitatieve Risicoanalyse Hogedruk aardgasleidingen en Verantwoording  
Groepsrisico Bestemmingsplan Aria;

Bijlage 5: Zienswijzerapport.







Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Luchtfoto plangebied



# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Het woningbouwplan Aria is sinds 2011 in uitvoering. De nieuwe wijk Aria krijgt de sfeer van een Zeeuws dorp met slingerende straatjes en een centraal marktveld (het Vedelplein). Het nieuwe 'dorp' sluit mooi aan bij de fraaie boerderij Hof Welgelegen. Het karakteristieke oude Pykeswegje krijgt een tweede leven als hoofdstraat van de wijk. De woningen worden in korte rijtjes, halfvrijstaande, vrijstaande huizen en enkele kleine appartementencomplexen gerealiseerd binnen de dorpse structuur. Met de ontwikkelende partij is een maximum aantal van 350 woningen voor heel Aria afgesproken.

Al sinds de realisering van het woningbouwplan Aria in 2011 is gebleken dat op een aantal vlakken een nadere uitwerking en aanpassing van het oorspronkelijke bestemmingsplan nodig was. Tussentijds zijn hiervoor afwijkingen door de gemeente toegestaan en uiteindelijk is in 2015 het bestemmingsplan 'Aria – Fase ABCDE' vastgesteld.

Ook na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Aria – Fase ABCDE' is gebleken dat door marktomstandigheden nog steeds wijzigingen optreden, zo leidt dit er bijvoorbeeld toe dat het woningaanbod compacter wordt uitgevoerd dan voorheen werd aangenomen. Hierdoor ontstaat er frictie met de maximum aantallen woningen per deelgebied. Opgemerkt wordt dat het totale aantal woningen binnen het plangebied niet zal toenemen. Ook zal één deelgebied worden uitgewerkt en wordt de ontsluiting richting het zuiden verplaatst. De gemeente heeft in samenwerking met de ontwikkelende partij daarom besloten voor de hele wijk Aria een nieuw bestemmingsplan op te stellen waarin alle bekende wijzigingen zijn opgenomen. Dit alles met inachtneming van de in 2011 opgestelde stedenbouwkundige visie.

De ligging van de projectlocatie is weergegeven in figuur 1. In figuur 2 is bestemmingsbegrenzing op de luchtfoto weergegeven.

## 1.2 Vigerend bestemmingplan

Voorliggend bestemmingsplan omvat het plangebied 'Aria'. Dit bestemmingsplan zal de volgende bestemmingsplannen vervangen welke momenteel gelden in het plangebied:

- 'Aria - Fase ABCDE', vastgesteld 17 december 2015;
- 'Aria', vastgesteld 14 april 2011.

## 1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de regels en de verbeelding. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Aria' weergegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande situatie en de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De kwaliteit van de leefomgeving wordt behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan de orde en in hoofdstuk 7 wordt de

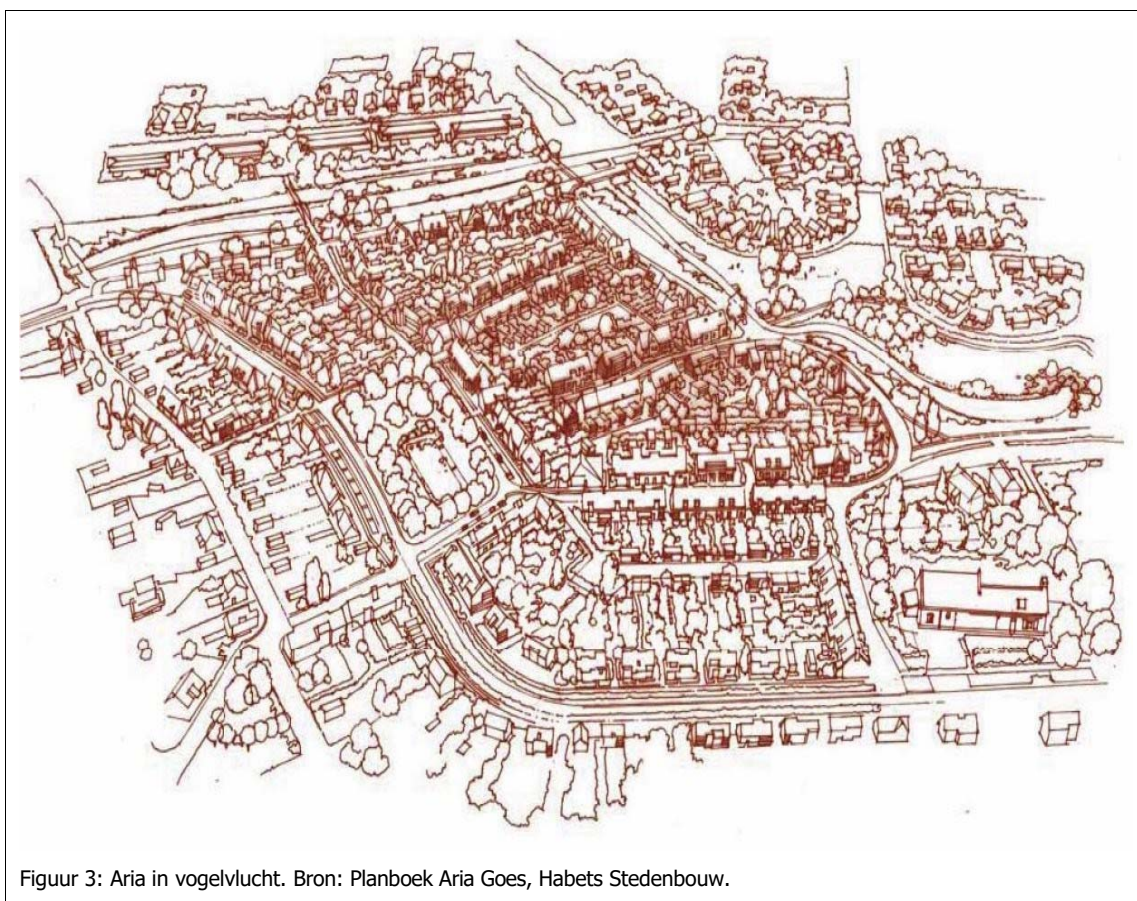
maatschappelijke toetsing en overleg behandeld. Tot slot wordt het onderwerp handhaving beschreven in hoofdstuk 8.

## 2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

### 2.1 Inleiding

Is het mogelijk de woonbuurt Aria meer te laten zijn dan zomaar een buitenwijk van Goes? Hoe geef je een plan een ziel? Kunnen we de woningmarkt nieuw elan geven enkel en alleen door een veel beter aanbod? Deze vragen zijn de start geweest van de ontwikkeling van Aria.

Om Aria identiteit te geven is geput uit de erfenis van de locatie zelf, in het bijzonder het Pykeswegje en Hof Welgelegen. Het resultaat mag 'traditioneel' genoemd worden, omdat het bewust aansluiting zoekt bij de traditie van Zuid-Bevelandse nederzettingvormen. Aria wil herkenbaar Zeeuws zijn en een gewilde woonomgeving. Om te zorgen dat de architectuur één integraal onderdeel vormt met de stedenbouw is het Welstandsplan Aria Goes opgesteld als toetsingskader voor de bouwplannen.



Figuur 3: Aria in vogelvlucht. Bron: Planboek Aria Goes, Habets Stedenbouw.

Van de wijk Aria zijn inmiddels grote delen van deelgebied A-B-C-D-E gebouwd. Hierbij is in verband met ontwikkelingen in de markt (middels een planologische procedure) enkele malen afgeweken van het bestemmingsplan. Zo heeft er op basis van het wensbeeld van de ontwikkelaar, op enkele plaatsen reeds verdichting van het plan plaatsgevonden. Echter zonder de beoogde kwaliteit uit het oog te verliezen en het dorpse karakter centraal te stellen. Daarnaast zijn de woningaantallen voor de wijk Aria in zijn totaliteit gelijk gebleven, zodat elders in het plan minder woningen gerealiseerd zullen worden.

Middels het voorliggende plan wordt naast de reeds gerealiseerde wijzigingen ook een aantal nieuwe ontwikkelingen voorgestaan.

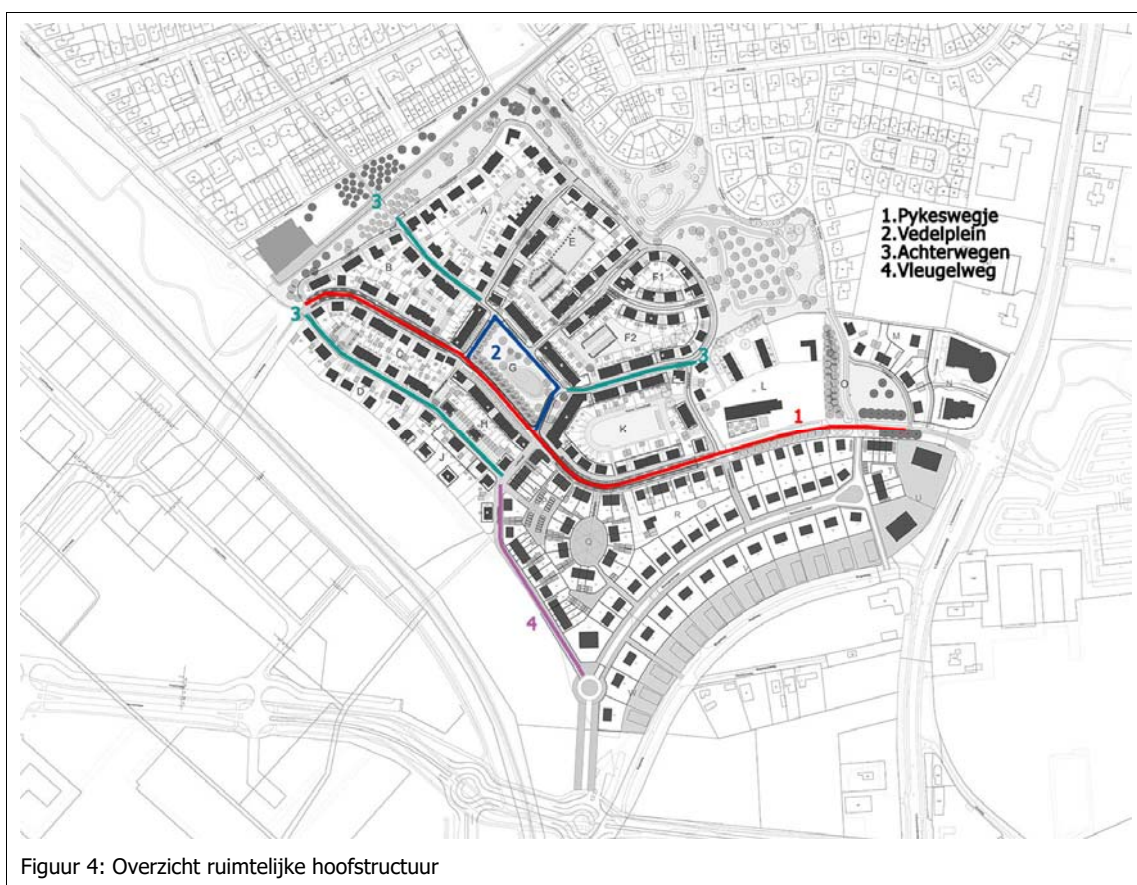
Deze ontwikkelingen bestaan uit een afwijking voor de inrichting van deelgebied F, de uitwerking van deelgebieden H en J en het opnemen van de gewijzigde ontsluiting richting het zuiden van het plangebied.

In de hierna volgende paragrafen wordt een geactualiseerd beeld weergegeven van de stedenbouwkundige inrichting van de wijk Aria.

## 2.2 Ruimtelijke hoofdstructuur

De stad Goes heeft een compacte historische kern met rondom uitbreidingen in de vorm van woonbuurten en bedrijventerreinen. Naast de mooie historische kern ligt de kwaliteit van Goes in het omliggende landschap met daarin de typische Zeeuwse dorpen. De ligging van Aria, halverwege het centrum en de dorpen 's-Gravenpolder en 's Heer Abtskerke, maakt de plek uniek.

Aria ligt op de overgang van kreekruggronden en poelgronden. De kreekruggronden zijn kleinschalig met veel boomgaarden en de poelgronden zijn open en vrijwel boomloos. Dit is ook duidelijk te zien in de bestaande situatie van Aria. De omvang en beplanting van de bestaande boerderij Hof Welgelegen correspondeert duidelijk met de kreekruggronden.

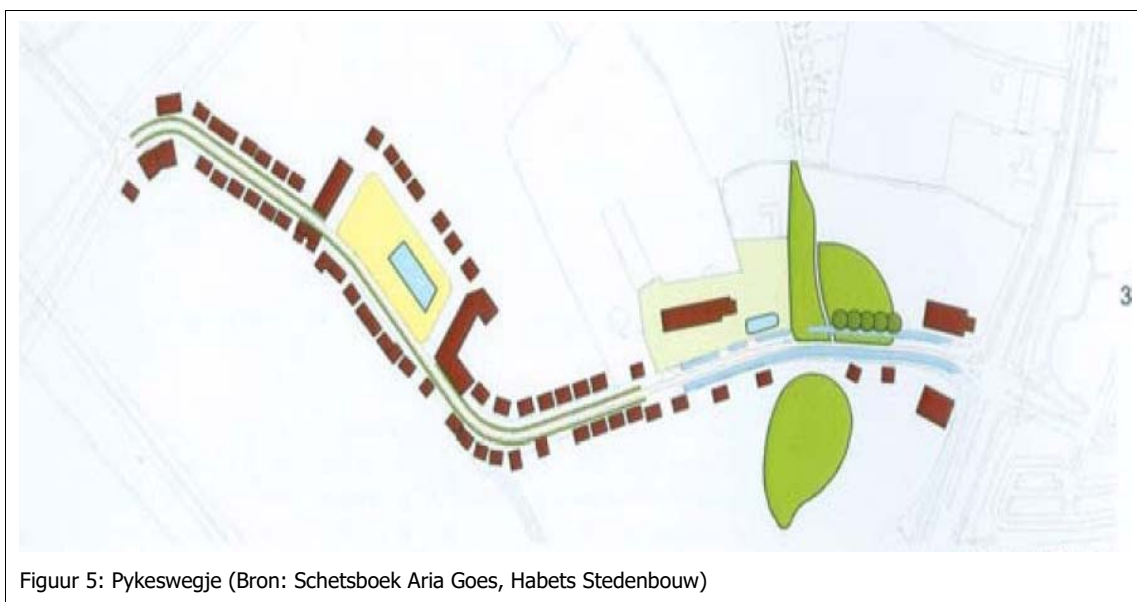


Ouverture en Aria zijn in naam verwant, maar de ondergrond en de positie ten opzichte van de omliggende dorpen verschilt sterk. Hierin schuilt de reden om Aria zijn eigen identiteit te geven. Aria zal een dorpse sfeer en uitstraling krijgen, dat tot uiting komt in de structuur van de buurt, de openbare ruimte en de toegepaste architectuur.

Bij het planconcept is uitgegaan van een heldere, hiërarchische opzet en een consequente doorwerking in alle geledingen van het plan. De achterliggende gedachte hiervan is herkenning van het plan door de bewoners van de wijk. De bestaande structuurelementen en de gewenste 'dorpse' identiteit hebben het planconcept gevormd.

#### Pykeswegje

Dragers van het plan is het oude Pykeswegje, met daaraan het Hof Welgelegen. Deze bestaande weg loopt dwars door het gebied in oost-westrichting en is door zijn krommingen een bijzonder structuurelement. Het Pykeswegje krijgt een tweede leven als hoofdstraat en wordt van een nieuw profiel voorzien met een maat van 12 tot 16 meter. De straat varieert van 'landweg' tot 'dorpstraat' waarmee het beeld loopt van losse woningen op ruime kavels tot praktisch aaneengesloten bebouwing op relatief smalle kavels.



Figuur 5: Pykeswegje (Bron: Schetsboek Aria Goes, Habets Stedenbouw)

#### Vedelplein

Het Vedelplein vormt een onderbreking in de bebouwing van het Pykeswegje en een hart van de buurt. De centrale positie van deze plek wordt duidelijk door de vele wegen die hier op uitkomen, de bebouwingsstructuur en hoogte, en de functies. Hier wordt gestreefd naar openbare functies zoals een buurthuis, verenigingsgebouw, horeca, e.d.

#### De Achterweg

In het plan zijn achterwegen aanwezig die als tweede ontwikkelingsas fungeren. Deze wegen liggen op ruime afstand van de hoofdstraat en zijn vaak eenzijdig bebouwd. De kavels van de hoofdstraat grenzen er veelal met hun achterkant aan, vandaar de naam. Aan beide zijden van het Pykeswegje ligt een achterweg. Deze wegen worden uitgevoerd als informele woonstraten, waarin bebouwing en groen elkaar in evenwicht houden. Hier is geen sprake van een strakke



bebouwingslijn en een afwisseling van voor- en achterkanten. De achterweg-noord is hier tevens de voortzetting van het doorgaande fietspad vanuit Overture.



Figuur 6: Proefverkaveling Aria, Habets Stedenbouw 2011

#### Zuidelijke toegangsweg: Vleugelweg

Het Pykeswegje is de hoofdstraat in ruimtelijke zin en zou dat ook in verkeerskundige kunnen zijn. De gemeente heeft als beleid dat er geen extra aansluitingen komen op de 's-Gravenpolderseweg om de doorstroombaan van deze hoofdweg niet te belemmeren. Daarom was destijds gekozen Aria te ontsluiten via de Spinetlaan naar de Nansenbaan. In de nieuwe opzet is ervoor gekozen Aria te ontsluiten via de Vleugelweg naar de Nansenbaan. De Spinetlaan komt te vervallen.





Figuur 7: zuidelijke toegangsweg

### 2.3 Bebouwing

Het plangebied Aria is primair een woonbuurt en er zal een rustige, veilige en dorpse woonomgeving gecreëerd worden. Hierbij wordt aansluiting gezocht met kwaliteiten die karakteristiek zijn voor de Zeeuwse dorpen op Zuid-Beveland. De bebouwing ondersteunt het karakter en de beeldvorming van de belangrijkste structuurdragers in de buurt.

Sinds de oorspronkelijke proefverkaveling, zoals weergegeven in figuur 6, heeft er binnen een aantal deelgebieden een verdichting plaatsgevonden, zie figuur 8. In het voorliggende bestemmingsplan vindt met name een verandering plaats voor deelgebied F. Voor deelgebied F is er in navolging van de gewijzigde economische omstandigheden gekozen voor een gewijzigde verkavelingsopzet. De Schalmeistraat doorsnijdt nu het plangebied. Het aantal woningen binnen dit deelgebied neem iets toe, maar de bebouwingstypologie voor dit deelgebied blijft onveranderd. Het blijft een mix van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en korte rijen, uitgezonderd ter plaatse van de woningen grenzend aan het Vedelplein. Deze woningen zullen met maximaal 7 aaneen worden gebouwd.



Voor deelgebieden H en J geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Aria' een uitwerkingsplicht. Deze wordt middels het voorliggende bestemmingsplan uitgewerkt. Het deelgebied H zal iets worden geïntensiveerd ten opzichte van de verkaveling in 2011. De woningtypologie aan Contrabasweg (deelgebied J) blijft bestaan uit vrijstaande woningen en sluit op deze wijze aan op de reeds uitgegeven kavels aan deze weg. De bebouwing aan het Pykeswegje wordt ter hoogte van het Vedelplein verdicht. Zo worden er nu ook rijwoningen op dit gedeelte voorgestaan. Het betreft het gebied dat omcirkelt is in figuur 8.

De stedenbouwkundige structuur van het Pykeswegje en het Vedelplein vervullen na deze wijzigingen nog steeds de belangrijkste functie als representatief beeld naar de omgeving. Het oostelijk deel van het Pykeswegje bestaat uit vrijstaande woningen op ruime kavels. Naar het westen toe verdicht de structuur zich tot bijna aaneengesloten bebouwing op smalle kavels van 6 tot 8 meter. Ook het Vedelplein wordt begeleid door aaneengesloten bebouwing met op de korte zijden plaats voor bijzondere bebouwing. De gebieden aan weerszijden van het Pykeswegje worden ingevuld met een gevarieerde mix van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en korte rijen.





Figuur 9: impressie verkochte en te koop staande woningen

### 2.3.1 BEELDBEPALENDE PANDEN

Het stedenbouwkundig plan is zo ontworpen dat op tal van plaatsen langs de straat gebouwen zich losmaken en opvallen. Dat gebeurt bijvoorbeeld waar een straat van richting verandert of op hoeken van blokken. De meeste straten zijn niet recht maar lopen flauw gebogen, zijn geknikt, plaatselijk vernauwd of de as verschuift. Gebouwen in de buitenbocht vallen meer op dan in een binnenbocht. Een kruispunt met een verschoven weg-as ('bajonet') en een daarmee corresponderende verspringing in de bebouwing is boeiender voor het oog dan een regelmatige haakse kruising. Mits goed ontworpen gaat er ook een snelheidsremmende werking van uit. De beeldbepalende panden vragen extra aandacht van de architect. De werking van de gebouwmassa in het straatbeeld dient bewust in het architectonische ontwerp te worden betrokken. Die werking is er op drie niveaus: de gestalte van het gebouw als geheel (silhouet, massa), de geleding van de gevels en de uitwerking van onderdelen (raam, deur, goot) en accessoires (luifel, luik, stoep, dakkapel). Het ontwerp is geslaagd als de bijzonderheid van de plek een antwoord krijgt in de uitwerking van het gebouw. Het komt eropaan daarbij de juiste toon te vinden tussen de uitersten van onverschilligheid en overdreven effectbejag. Voorop staat de samenhang binnen een groter verband van eenvoudig geproportioneerde huizen.

### 2.3.2 BOUWHOOGTE

Het merendeel van de woningen zal bestaan uit één bouwlaag met kap met deels opgetrokken gevels of accenten tot twee lagen. Rondom het Vedelplein wordt een grotere hoogte

aangehouden evenals op enkele prominente plekken aan de rand van de wijk, daar is de hoogte van de gevel echter geen verplichting, maar een mogelijkheid.

Alle woningen hebben een kap. De nok loopt over het algemeen evenwijdig aan de straat. Dwarskappen komen bij uitzondering voor: op straathoeken of als onderbreking van een straatwand met langskappen. Een dwarskap benadrukt de individualiteit van de woning en valt daarmee onmiddellijk op in het perspectief van de straat. De individualiteit van de woning in de straat komt bij voorkeur tot uiting in secundaire kenmerken zoals de afwisseling in goothoogte of steenkleur of de vormgeving van toegevoegde elementen zoals dakkapel, gootlijst en luifel. Een plaatselijke doorbreking van de gootlijn door de gevel is echter goed denkbaar. Ook verschillende goothoogten binnen een woning passen in het beeld. De goothoogte c.q. dakvoet varieert tussen de 3- en 6-meter. De dakhelling varieert tussen 40 en 65 graden. Aanbouwen, overstekende dakdelen en mansardekappen kunnen afwijkende hellinghoeken hebben. De hellinghoeken leiden over het algemeen tot gebouwen waarin de kap het toonaangevende element is.





### 2.3.3 HUIS EN STRAAT

In de meeste situaties is een voortuin een standaard gegeven als een buffer die groot genoeg is om een directe relatie tussen straat en huis (raam, deur, brievenbus, deurlamp) te verhinderen. Een voortuin zet het huis daarmee op afstand van de straat, waardoor in sommige situaties een te grote breedte van de straat ontstaat zodat deze zijn beslotenheid en sociale functie verliest. In bepaalde delen van Aria wordt dit straatbeeld met opzet vermeden. Daar moet het huis juist dicht bij de straat worden gebouwd. Middels de bouwvlakken is aangegeven waar op het perceel mag worden gebouwd. Een rooilijn wordt alleen gehanteerd langs de 's-Gravenpolderseweg. Deze ligt 25 meter uit de weg-as en zorgt ervoor dat het straatbeeld hier wordt gekenmerkt door vrijstaande gebouwen in het groen. In alle overige straten, grofweg de helft, gelden geen restricties en kan de voortuin vrijelijk worden toegepast.



Figuur 11: Referenties bebouwing.

## 2.4 Welstandscriteria

In april 2010 hebben Habets stedenbouw en zijaanzicht Arnhem in opdracht van ABC Vastgoed het welstandskader voor Aria opgeleverd. Het welstandskader is belangrijk voor de juiste uitvoering van het beeld dat voor Aria is bedacht. Kaprichting, kavelafstanden, rooilijnen, materialisering, detaillering, et cetera zijn erg belangrijk in het creëren van een goed beeld. Het welstandsplan is in 2016 opgenomen als onderdeel van de welstandsnota. Hiermee is het beeldkwaliteitskader gemeentelijk beleid geworden, wat handhaving makkelijker maakt. Voor de duidelijkheid is het beeldkwaliteitskader hieronder opgenomen.

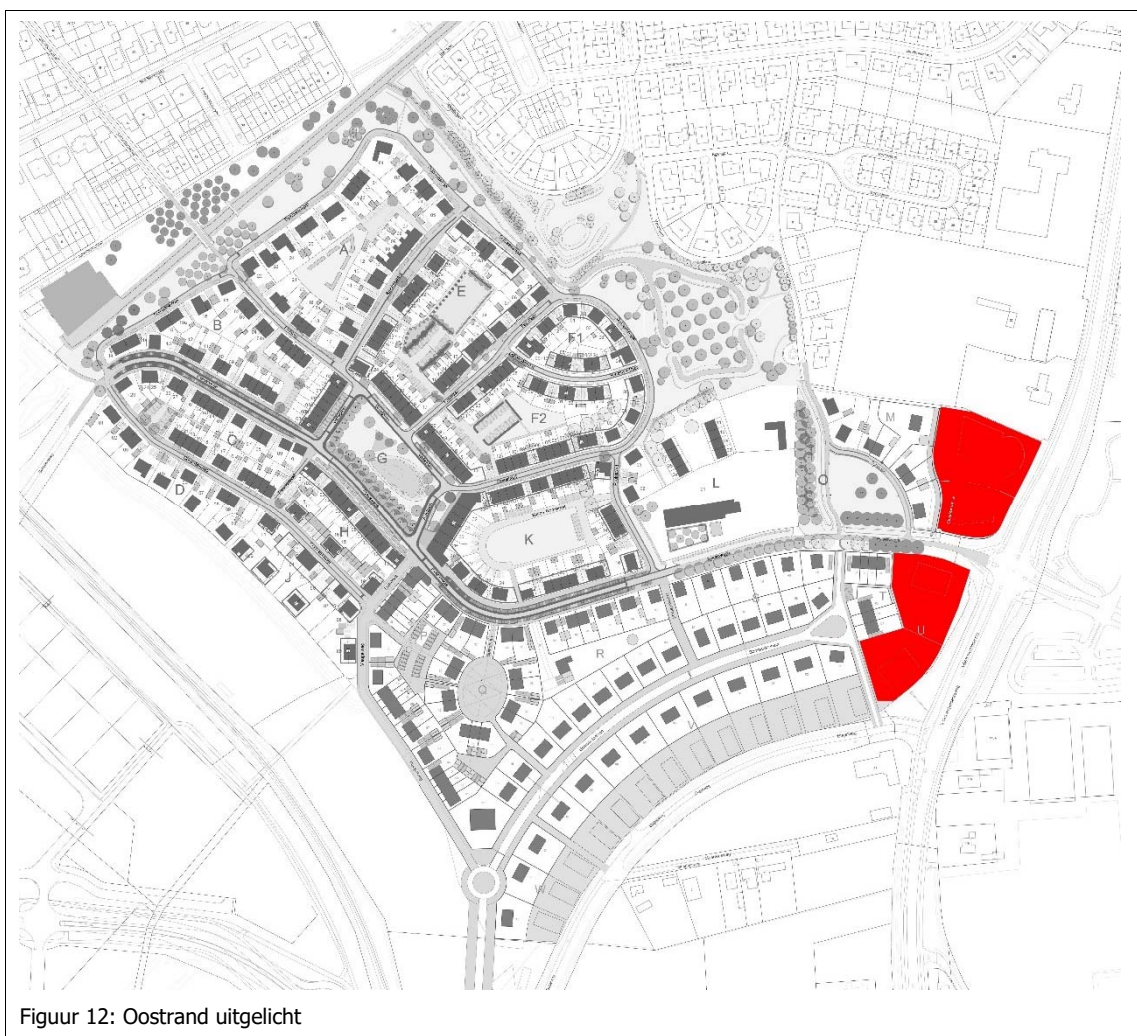
### 2.4.1 ALGEMENE CRITERIA

Inspiratiebron voor de architectuur van Aria is het bouwkundig erfgoed van de Zuid-Bevelandse dorpen. Daarbij wordt de term inspiratiebron ruim opgevat. Architecten worden uitgenodigd hun eigen interpretatie van Zeeuwse bouwtradities te geven. Daarbij mag men beslist verder gaan dan het Zeeuwse cliché van baksteen met zwart overnaads hout. Traditie is levende cultuur, geen vaststaande canon. Wel is er een rem op vernieuwing: herkenbaarheid. Er is ook een garantie. Architectuur die te ver afwijkt van de traditie verkoopt niet. Het beoogde resultaat is een mix van woningen die als groep verwantschap vertoont maar waarvan het architectonisch handschrift van pand tot pand verschilt. Een huis is nooit af. Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en

verbouwingen tekenen zijn geschiedenis. Deze toevoegingen kunnen het oorspronkelijke aanzicht aanzienlijk wijzigen. Dat is niet erg. In de massa van aan- en uitbouwen wordt steeds samenhang met het bestaande gezocht. Materiaal en kleur van de toevoeging kunnen verschillen.

In de aanvraag omgevingsvergunning dienen, afhankelijk van het betreffende ontwerp, enkele uitbreidingsopties te worden opgenomen zoals dakkapel, luifel, achteruitbouw of serre. Bewoners kunnen zulke elementen dan later toevoegen zonder aparte welstandstoets, op voorwaarde dat zij de optietekeningen volgen. De omgevingsvergunning is wat de welstandskant betreft dan een kwestie van 'afstempelen'. Bijzondere aandacht vragen de zogenaamde vrije kavels. De kopers van die kavels kunnen, zonder verplichting tot gebruik, de beschikking krijgen over ontwerpen van geselecteerde architecten. Welstandstoezicht heeft hier primair tot taak te voorkomen dat waarde- en statusverlies voor de omgeving optreedt ten gevolge van de bouw van cataloguswoningen van inferieure kwaliteit. Deze woningen worden vaak gekenmerkt door onevenwichtige proporties, grove details en contrasterend kleurgebruik, zaken die door het gangbare welstandstoezicht niet altijd kunnen worden voorkomen. Daarom is de regelgeving in dit welstandsplan op sommige aspecten zeer gedetailleerd.

Van (de toetsingscriteria van) het welstandsplan kan in overleg met de welstandscommissie worden afgeweken, wanneer daarvoor goede redenen zijn. Regels zijn nu eenmaal geen garantie voor kwaliteit. Anderzijds is het voorstelbaar dat bouwplannen van hoge kwaliteit niet passen binnen de regels.



Figuur 12: Oostrand uitgelicht



### Oostrand

De oostrand, het deel van het plangebied dat de bestemming 'Gemengd' heeft (rood op figuur 12), krijgt voor wat betreft de bebouwing een apart regime. Deze gebouwen hebben een afwijkende bestemming. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn zuiver getalsmatige bepalingen die het maximale grond- en vloeroppervlak relateren aan het kaveloppervlak. De parkeergelegenheid voor alle gebouwen van de oostrand tezamen bedraagt 1 parkeerplaats per 50m<sup>2</sup> bvo. Wat detaillering, materiaal en kleur betreft gelden de regels van dit welstandsplan. Tussen de gebouwen blijft ruimte die grotendeels door parkeerplaatsen in beslag wordt genomen. Voor zover deze vanaf de openbare weg zichtbaar zijn, dienen zij door hagen of heesters te worden afgeschermd.

### Openbare ruimte

Het welstandsplan bevat ook regels en suggesties voor de inrichting van het openbaar gebied, in het bijzonder voor:

- verhardingen;
- beplantingen;
- straatmeubilair en openbare verlichting;
- plaats en uiterlijk van nutsgebouwtjes.

Meer specifieke criteria zijn opgenomen in bijlage 2 bij dit bestemmingsplan.

## 2.4.2 SPEEL- EN GROENVOORZIENINGEN

### Speelvoorzieningen

De gemeente heeft een specifiek beleid voor speelvoorzieningen. Per gebied wordt aan de hand van het aantal kinderen gekeken of er sprake is van een leefbare wijk met voldoende speelmogelijkheden voor kinderen in verschillende leeftijdscategorieën. In de openbare ruimte van Aria zullen enkele (in)formele speeltuintjes worden gemaakt, o.a. aan de achterkant van de woningen aan de Contrabasweg en bij het Vedelplein. Via de brug bij de Dulciaansingel kunnen kinderen oversteken naar de speelplaats aan de Mahlerlaan. De jongste kinderen (0-5 jaar) spelen in en bij de woning. De tuin, het blok en de straat is hun leefomgeving. De opzet van Aria biedt in al deze ruimten voldoende speelmogelijkheden. De achtertuinen, ook van de rijwoningen, zijn ruim genoeg en de carports zijn zodanig ontworpen dat er eenvoudig een schommel kan worden opgehangen. Heel Aria is 30-km gebied. De straten zullen eerder worden ingericht op verblijf dan op verkeer. In de meeste straten is geen nadrukkelijk onderscheid tussen stoep en weg. De smalle asfalt rijstroken zijn ook geschikt voor fietsende en rolschaatsende kinderen. Vijf bouwblokken hebben gemeenschappelijke binnenterreinen. De bewoners rond zo'n binnenterrein zullen worden georganiseerd in een vereniging van eigenaren. De inrichting zal mede worden bepaald door wat de omwonenden wensen. Daartoe kunnen ook speeltoestellen behoren. Deze binnenterreinen zijn echter niet openbaar. Kinderen van de basisschoolleeftijd (6-12 jaar) hebben een grotere actieradius. De randen van de wijk bieden hun meer avontuurlijker speelplekken: aan de noordkant een boomgaard met gazons en waterpartijen (Belcantopark) en een ruime groenzone langs het spoor in het zuiden. Daar is ook plaats voor een trapveld. Tenslotte is er meer dan een kilometer goed toegankelijke oeverlijn langs de waterpartijen in Aria. Door een zorgvuldige inrichting van de bovenstaande gebieden ontstaat een groene en leefbare wijk waarin zowel de straat als het groen door verschillende gebruikers kan worden benut.

### Groenstructuur

In Aria is de groenstructuur in en aan de randen van het woongebied gemaakt.; de groene oostflank uitlopend in het parkgebied op de archeologische vindplaats, de Groene Wig met de Singel en de recreatieve groene zone langs de stoomtram. Naast deze structurerende groenelementen vormen de individuele groene plekken in de binnenhoven onderdeel van de groenstructuur.

### *Stoomtramzone*

De stoomtramzone vormt een belangrijke structuur in dit gebied. Deze groene zone verbindt het noordelijk bosgebied van Goes-zuid met het in het zuiden te ontwikkelen groengebied langs de spoortram. Het vormt een ruimtelijke buffer tussen het bedrijventerrein Poel II aan de zuidwestzijde en de woonbuurten Ouverture en Aria aan de noordoostzijde. Daarmee heeft deze groenstructuur betekenis op "bovenwijks niveau". Naast de functie als buffer levert de Stoomtramzone een wezenlijke bijdrage aan de ontwikkeling van de stedelijke ecologie. Er is dan ook geen bebouwing in de zone gepland. Deze zone is van oost naar west als volgt opgebouwd: een strook van circa 75 meter breed, tussen de woonwijk en het historische spoorlijntje, met een ecologische betekenis en medegebruik voor recreatie. De spoorbaan wordt extensief gebruikt waardoor het als continu element een uitstekende (ecologische) verbinding vormt tussen de stedelijke groengebieden en het buitengebied.



Figuur 13: Stoomtramlijn

### *Singel*

Het plangebied wordt in het noordwesten begeleid door een waterloop en een groengebied. Deze waterloop komt vanuit de woonbuurt Overzuid en wordt via het nieuwe woongebied en bedrijventerrein doorgetrokken tot aan de A58. De waterloop heeft een functie in de waterhuishouding. Het groengebied heeft geen ecologische waarde, maar enkel een functie als

groenvoorziening voor het woongebied. Daarnaast vormt het de ruimtelijke scheiding tussen Aria en de aangrenzende wijk Ouverture.

#### *Groene Oostflank*

Tussen Overzuid en de woongebieden Ouverture en Aria ligt een groenzone die ter plaatse van het plangebied breed uitloopt tot een parkachtige groene ruimte. Deze zone eindigt ter plaatse van een ruime groene plek waar zich ook de archeologische vindplaats bevindt. Dit parkgebied heeft een gemiddelde breedte van 30 – 50 meter en vormt een groene geleiding tussen de woongebieden. Voor een deel van dit gebied zijn inrichtingsvoorstellen al besproken met de inwoners van de woonbuurt 'Overzuid'. Dit heeft erin geresulteerd dat in een op de verbeelding aangegeven 30 tot 40 meter brede zone geen woonbebouwing opgericht mag worden. Ook zijn binnen deze zone geen stroomwegen voorzien, er is enkel sprake van een langzaamverkeersverbinding. In het zuidelijke deel van de groenzone, ter plaatse van de archeologische vindplaats, staan enkele gebouwen in een parkachtige setting. De monumentale bebouwing aan het Pykeswegje blijft gehandhaafd evenals bijbehorende houtwallen langs de randen van het perceel en de bomen die het 'wegje' ter hoogte van deze locatie begeleiden. Hier kunnen nog enkele, alzijdige (woon)gebouwen als losse objecten gerealiseerd worden. Het groene, openbare karakter van het gebied dient hierbij wel overeind te blijven. Gedacht kan worden aan de realisering van gestapelde woningbouw (maximaal 2 gebouwen van 5 bouwlagen) en/of grondgebonden woningen zonder omringende tuin. Bebouwing wordt enkel gesitueerd langs bestaande of geplande routes lopend aan de randen van het gebied, zo komt het gewenste groene beeld niet onder druk te staan door versnippering en verstening van het maaiveld. Voor de zuidelijke groenzone langs de tramzone wordt door de gemeente een integrale visie opgesteld.

#### 4.6 Verkeer

Er zijn drie soorten verkeersstromen te onderscheiden; gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer en openbaar vervoer. Alle woonstraten worden uitgevoerd als 30 km wegen. Deze worden gebruikt voor alle verkeerssoorten. Een smalle asfaltbaan van 2.80 meter vormt het hart van alle straten. Daarbuiten zijn brede of smalle marges gemaakt voor een flexibel gebruik. Deze marges worden uitgevoerd in klinkerbestrating. Hieronder wordt de hoofdstructuur beschreven van de verschillende verkeersstromen.

#### *Gemotoriseerd verkeer*

De hoofdontsluiting van de woningen in Aria voor gemotoriseerd verkeer is vanaf de toekomstige Nansenbaan, ten zuiden van de wijk. Momenteel is men bezig met de aanleg van een extra afrit van de A58 naar de Nansenbaan. Het plan voor Aria is zo gemaakt dat er in alle gevallen een goede aansluiting op het stedelijk hoofdwegennet is via de Nansenbaan.

In de wijk zelf zijn verschillende mogelijkheden onderzocht om het autoverkeer door de wijk te leiden. De voorkeur gaat uit naar het model zoals weergegeven in figuur 14. In dit model heeft de aansluiting op de Nansenbaan, middels een rotonde meteen bij de entree van de wijk twee zijtakken, de Vleugelweg en de Bugelweg. Beide wegen zorgen voor een gelijkmatige spreiding van verkeer over de wijk. Tussen Aria, Ouverture en Overzuid bestaat geen verbinding voor gemotoriseerd verkeer, maar wel voor fietsers. Ook tussen Aria en de 's-Gravenpolderseweg bestaat geen verbinding voor gemotoriseerd verkeer. De gemengde zone langs de 's-Gravenpolderseweg zal direct worden ontsloten vanaf de 's-Gravenpolderseweg zonder dat daarbij een doorsteek wordt gemaakt naar het achtergelegen woongebied.

### *Langzaam verkeer*

De gemeente stimuleert actief het fietsverkeer. Om die reden is ook in nieuwe uitbreidingsgebieden voorzien in een fijnmazig net van langzaam verkeersroutes. De verkeersstructuur is zo opgezet dat in principe alle wegen geschikt zijn voor langzaam verkeer. Op enkele plaatsen worden aparte voorzieningen voor fietsers gemaakt.

In Aria worden de verbindingen naar het centrum en het buitengebied zo goed mogelijk ingevuld met langzaamverkeersroutes. De centrale Iv-route door Ouverture die uitkomt op de Van Hertumweg wordt ook in Aria doorgetrokken tot aan de 's-Gravenpolderseweg.

In het noorden wordt een aansluiting gemaakt op het Vivaldipad en de Verdilaan die een rechtstreekse route richting het centrum vormen. In het zuiden wordt deze route doorgezet richting het bedrijventerrein Poel II en via de Vleugelweg naar het buitengebied en omliggende dorpen. Daarnaast is er uiteraard het bestaande fietspad langs de 's-Gravenpolderseweg.

In de diverse groenzones worden fiets- en voetpaden aangelegd. Op enkele plaatsen kruisen de langzaam verkeersverbindingen het spoor.

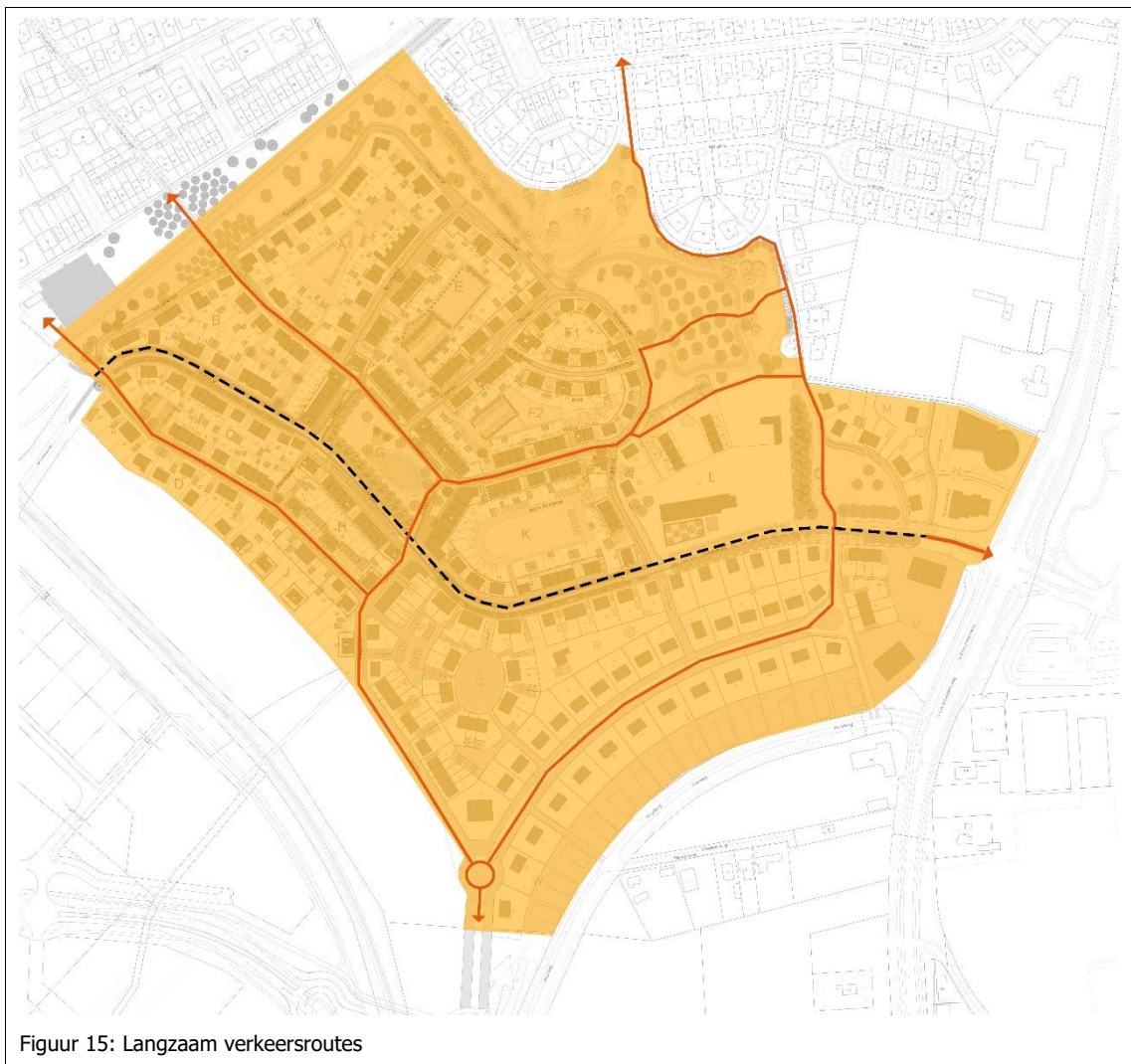


Figuur 14: Verkeersstructuur



### *Openbaar vervoer*

De haalbaarheid van een buslijn door het nieuwe zuidelijke stadsdeel, en daarmee Aria, is zeer discutabel. Vooral nog is er geen sprake van een aparte route voor OV door Aria. Zowel aan de 's Gravenpolderseweg als bij het ziekenhuis zijn momenteel bushaltes aanwezig. Hiervandaan rijdt elk half uur een bus naar het NS-station van Goes



### 2.4.3 OPENBARE ORDE EN VEILIGHEID

In het ontwikkelingsproces van Aria is op grond van het beleidsplan lokale veiligheid van de gemeente, rekening gehouden met het eisenpakket uit het handboek 'Politiekeurmerk Veilig Wonen'. In de samenwerkingsovereenkomst is bepaald dat de uitgangspunten van het 'Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw' worden gehanteerd. Hiernaar zal bij de uitvoering worden gestreefd. Eventuele afwijkingen worden in de uitvoeringsfase aan het college voorgelegd ter goedkeuring.





## 3 BELEIDSKADERS

### 3.1 Rijksbeleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving:

#### *Waarborgen kwaliteit leefomgeving*

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

## 3.2 Provinciaal beleid

### Actualisatie Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (herziene versie 2016)

#### *Goed woon- en leefklimaat*

Genoemd is dat Zeeland veel kwaliteit te bieden heeft op het gebied van wonen en werken en landelijk gezien positief scoort qua leefomgeving. Wel zijn er lokaal aanzienlijke verschillen te noemen. Voor een goed woon- en werkklimaat zijn veel verschillende factoren van belang. Het gaat om de woningen en bedrijfspanden zelf, de directe omgeving en de toegang tot hoofdwegen en voorzieningen. Voor een gezonde regionale economische ontwikkeling is gesteld dat een goede woon- en werkomgeving noodzakelijk is. Een goed functionerende woningmarkt met voldoende aanbod aan toekomstbestendige woningen is daarvoor een eerste voorwaarde. Dit wordt van direct belang geacht voor de bouw-, detailhandels- en financiële sector, maar ook voor goede huisvesting van alle werknemers in andere sectoren. Vanwege de grote economische belangen wil de provincie mee investeren in de toekomstbestendige huisvesting en de omvang en kwaliteit van regionale woningbouw en herstructurering bewaken. De woonomgeving wordt minstens zo belangrijk geacht voor de aantrekkelijkheid van Zeeland als de kwaliteit van woningen. De gemeenten worden hierbij verantwoordelijk gesteld voor de kwaliteit van de lokale woonomgeving. De provincie is voor Zeeland als geheel beleidsbepaler en kwaliteitsbewaker door te zorgen voor een goede ruimtelijke ordening, bereikbaarheid van voorzieningen en een goede milieukwaliteit. Bij milieukwaliteit gaat het dan vooral om bewaken van een optimale scheiding van woningen en bedrijven die geluid produceren, veiligheidsrisico's geven of verontreinigingen uitstoten. Verder is opgenomen dat om in Zeeland te kunnen wonen, werken en recreëren het land beschermd moet zijn tegen overstromingen. Het Rijk stelt de veiligheidsnormen voor de primaire waterkeringen langs de Noordzee en de Deltawateren. De provincie stelt de kaders voor de regionale waterkeringen en houdt toezicht op alle waterkeringen. Het beheer en het treffen van noodzakelijke maatregelen zijn volgens het Omgevingsplan taken van het Waterschap Scheldestromen en Rijkswaterstaat. Onder deze hoofdlijn vallen woningbouw en herstructurering, een gezonde leefomgeving, geluid, geur, luchtkwaliteit, licht en duisternis, externe veiligheid, afvalstoffen, hoogwaterveiligheid en medegebruik waterkeringen.

#### Prioriteiten

1. Toekomstbestendige woningmarkt;
2. Een gezonde leefomgeving.

### Verordening ruimte provincie Zeeland (inclusief eerste wijziging 11 maart 2016)

De hoofddoelstellingen van het omgevingsplan zijn door Provincie Zeeland juridisch vormgegeven in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De PRV is eveneens vastgesteld op 29 september 2012. De artikelen uit deze verordening zijn in acht genomen bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan.

In de verordening is vastgelegd dat de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (artikel 3.6.1) van toepassing is voor de onderbouwing van woningbouw. Dit houdt in dat bij een afwijking van dit bestemmingsplan moet worden aangetoond dat een ruimtelijk plan voor woningbouw past in de regionale woningmarkt afspraken en daarmee voorziet in de regionale woningbehoefte.

### 3.3 (Regionaal en) Gemeentelijk beleid

#### Regionale Woningmarktafspraken, de 'Agenda Wonen in De Bevelanden 2020'

De provincie stelt in het omgevingsplan dat regionale woningmarktafspraken nodig zijn om in te spelen op de demografische veranderingen en te zorgen voor een goed functionerende en dynamische woningmarkt. De regio De Bevelanden heeft dergelijke woningmarktafspraken opgesteld en opgenomen in de 'Agenda Wonen in De Bevelanden 2025' (februari 2016). In het document is een gezamenlijk woningbouwprogramma voor de komende jaren opgenomen. Daarnaast zijn er diverse woondoelen geformuleerd die zijn vertaald in negen kernthema's. Het gaat er hierbij onder andere om dat er terughoudend wordt omgegaan met nieuwe woningbouwlocaties buiten de bebouwde kom. Binnen het programma blijft ruimte voor aantrekkelijke initiatieven, zoals voor wonen en zorg, wonen boven winkels of collectief particulier opdrachtgeverschap. Verder wordt gesignaleerd dat het zwaartepunt van de inzet steeds meer moet verschuiven van ontwikkeling en uitbreiding naar beheer, verbetering en herstructurering. De aanpak van de bestaande particuliere woningvoorraad heeft hierbij de hoogste prioriteit. Het gaat nadrukkelijk niet alleen om herstructurering, maar juist om kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad.

#### Structuurvisie #Goes 2040 (juni 2012)

In de structuurvisie wordt gesteld dat Goes in 2040 een florerende centrumgemeente is met een breed aanbod aan voorzieningen en werkgelegenheid voor de inwoners van de Bevelanden. Op een aantal terreinen wordt beoogd de verzorgende functie een veel groter gebied te bereiken dan de Bevelanden. Het gaat hierbij om de zakelijke dienstverlening, specifieke vormen van onderwijs, de gezondheidszorg in vele gedaanten en aan vrije tijdsvoorzieningen. Er is opgenomen dat Goes een aantrekkelijke gemeente dient te zijn voor toeristen door de voorzieningen aan het water en haar veelzijdige historische centrum.

De gemeente wil daarom blijven investeren in de toekomst van de stad, door te vernieuwen, te verbeteren en te groeien. Opgenomen is dat Goes de ambitie heeft verder te groeien in haar rol als (boven)regionale centrumgemeente. Veel van de projecten die in die in de structuurvisie worden benoemd zijn daarop gericht. De ambitie is om al die projecten te realiseren en de blik open te houden voor nieuwe kansen.

#### *Economisch knooppunt*

In de structuurvisie is opgenomen dat Goes een uitstekende locatie is voor de verdere bundeling van werkgelegenheid en voorzieningen in Midden-Zeeland. De centrale ligging en de reeds aanwezige voorzieningen en werkgelegenheid vormen daarvoor de basis. In de structuurvisie is gesteld dat een goede bereikbaarheid en voldoende parkeervoorzieningen bij de binnenstad van groot belang zijn waarbij de nieuwe aansluiting A58 een belangrijke rol speelt.

#### *Groei en ontwikkeling*

Om een vitale centrumgemeente te blijven wordt aangegeven dat Goes inspeelt op nieuwe ontwikkelingen en er voor zorgt nieuwe ontwikkelingen te kunnen huisvesten. Daarbij zal het steeds minder gaan om grotere stadsuitbreidingen en steeds vaker om transformatie en herstructurering van bestaand stedelijk gebied. Dit zijn vaak lastige opgaven maar vernieuwing van bestaand stedelijk gebied is noodzakelijk om de stad op lange termijn gezond te houden. Grote opgaven die genoemd zijn binnen het bestaand stedelijk gebied zijn de Goese Schans en de stationsomgeving.

Voor woningbouw is opgenomen dat de op dit moment al daartoe geormerkte locaties waarschijnlijk voldoende ruimte bieden. Wel is er uitbreidingsruimte nodig voor werken, zorg en vrije tijd. Als nieuwe locatie voor een bedrijventerrein wordt beoogd in te zetten op de Zuidwestrand (Poel V). De Zuidoost rand nabij het ziekenhuis wordt gezien als locatie voor nieuwe zorgfuncties. De Noordwest en Noordoost randen en het gebied bij het Poelbos worden geschikt bevonden voor stadsrecreatie, groen en vrijetijdsfuncties. Voor toeristen wordt beoogd de recreatieve potentie van de randen aan het Veerse Meer en de Oosterschelde verder uit te bouwen.

#### *Van kwantiteit naar kwaliteit*

In de structuurvisie wordt gesteld dat de nadruk steeds meer zal komen te liggen op het sturen op kwaliteit en inhoud bij ruimtelijke processen. Waar voorheen de nadruk lag op het creëren van ruimte voor een nieuw programma en de kwaliteitseisen daarop volgden zal in de toekomst een juiste ruimtelijke inpassing en een programma dat voldoet aan de (huidige) vraag nog sterker een vestigingsvoorwaarde zijn. Burgers, bedrijven en dienstverleners zijn op zoek naar een omgeving met zoveel mogelijk aantrekkelijke functies en factoren zoals goede bereikbaarheid, goed onderwijs, winkelaanbod, arbeidspotentieel, recreatiemogelijkheden en cultuuraanbod. De bestaande functies en voorzieningen vormen het fundament voor de toekomst en op basis daarvan ziet Goes die toekomst met vertrouwen tegemoet. Opgenomen is dat het levendige en aantrekkelijke historische centrum een van de kwaliteiten is die Goes koestert. Sport, welzijn en cultuur proberen zo goed mogelijk in te spelen op de verwachte (demografische) ontwikkelingen en de kwaliteit van de voorzieningen zo hoog mogelijk te houden.

Bijvoorbeeld door slimme combinaties van functies en met multifunctionele gebouwen. Binnen woonservicegebieden die de hele gemeente bestrijken, en ieder een eigen serviceniveau kennen, wordt een samenhangend pakket aan diensten en voorzieningen geboden.

In de structuurvisie wordt belang gehecht aan energie-efficiënte en duurzame energieopwekking bij zowel nieuwe ontwikkelingen, als ook bij vernieuwing van het bestaand stedelijk gebied.

#### *Dorpen en buitengebied*

Er is in de structuurvisie opgenomen dat in de dorpen rond Goes wonen voorop staat, bestaande voorzieningen worden gekoesterd maar op termijn niet allemaal in de huidige vorm in stand kunnen worden gehouden. Gesteld wordt dat het zoeken naar slimme combinaties en alternatieven steeds meer nodig zal zijn. Aanpak van zwakke plekken zoals vervallen panden is nodig om de woonomgeving gezond te houden. In het buitengebied blijft de nadruk liggen op de akkerbouw maar er ontstaan steeds meer koppelingen met recreatie en landschapontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen worden zodanig ingepast dat ze de onderscheidende kenmerken van de verschillende landschapstypen versterken. Gesteld is dat de herkenbaarheid van het Schengegebied als landschappelijke eenheid wordt vergroot.

#### Woonvisie Goes 2013 tot 2020 (oktober 2013)

In oktober 2013 is de Woonvisie Goes 2013 tot 2020 vastgesteld. Deze visie op hoofdlijnen gaat uit van een aanzienlijke opgave, kwantitatief door de (weliswaar beperkte) groei, maar vooral kwalitatief om de bestaande voorraad aan te laten sluiten bij de veranderende vraag en de bouw- en milieutechnische staat van de woningvoorraad te verbeteren.

In de Woonvisie zijn de bestaande (particuliere) woningvoorraad, duurzaamheid, lage en middeninkomens op de huurmarkt, senioren en mensen met een zorgvraag als speerpunten benoemd. Deze speerpunten zijn vertaald in drie pijlers van het woonbeleid:

1. Toekomstbestendige en complete woonmilieus in de wijken en kernen: vanuit het woonbeleid wordt ingezet op het behouden en versterken van de identiteit en de leefbaarheid van de wijken en dorpen in Goes. Op wijk- en dorpsniveau betekent dit een op de samenstelling van de bevolking afgestemd woningaanbod creëren door nieuwbouw, renovatie en herstructurering. Duurzaamheid en levensloopbestendigheid zijn hierbij belangrijke uitgangspunten;
2. Een duurzame woningvoorraad: Aanpassing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad moeten voorzien in de veranderende woningbehoefte en het beperken van de energiebehoefte en de daaraan gekoppelde woonlasten;
3. Slaagkansen voor iedereen: Het woonbeleid richt zich op het bieden van keuzemogelijkheden voor iedereen en dat er in aantal en kwaliteit voldoende woningen zijn voor onze (toekomstige) inwoners. Voor doelgroepen die het moeilijk hebben op de woningmarkt worden extra inspanningen gedaan om hen te ondersteunen en de slaagkansen van deze doelgroepen te laten toenemen.

#### Goes: Groenstructuurplan 2014- 2024 (december 2014)

Groen is van wezenlijk belang voor de woon-, werk- en leefomgeving van de stad Goes en de dorpskernen. Mensen voelen zich prettiger in een groene omgeving. Zeker als dit groen ook fysiek beleefd kan worden. In het groenstructuurplan wordt op hoofdlijnen aangegeven welke groene locaties van belang zijn voor Goes, waar ze het groen wil behouden en ook waar ze de groenstructuren wil verstevigen. Goes wil graag dat de bewoners Goes ervaren als een mooie, groene stad en gemeente waar het goed toeven is. Groen trekt mensen aan. Groen loont. Daarom wil Goes zich inzetten voor groen met een positieve uitstraling waarbinnen het plezierig wonen, werken en recreëren is.

Het Groenstructuurplan geeft aan vanuit welke visie er gewerkt wordt naar een fraaie en vooral duurzame groene inrichting van de woon- en werkomgeving. Het openbaar groen is er primair voor de bewoners, het groen moet gebruikt kunnen worden en men moet ervan kunnen genieten. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en herinrichtingen, zal aandacht voor behoud, verbetering of compensatie van bestaande groenvoorzieningen een belangrijk onderdeel vormen van het project.

#### *Welstandsnota (2016)*

Op 3 maart 2016 is de Welstandsnota 2016 vastgesteld. De aanleiding voor het vaststellen van de Welstandsnota 2016 is het besluit om de welstandsbeoordeling van bouwwerken niet meer te laten uitvoeren door de commissie ruimtelijke kwaliteit. Voortaan zal een ambtelijk toetsteam aan de hand van de criteria uit de welstandsnota beoordelen of wordt voldaan aan redelijke eisen van welstand. Inhoudelijk blijft de welstandsnota onverminderd van kracht. Ook de welstandscriteria voor Aria blijven van kracht. Deze zijn in paragraaf 2.4 weergegeven.

#### Beleidsplan duurzaam bouwen (oktober 2003)

In dit beleidsplan is gestalte gegeven aan de wijze waarop de gemeente Goes wil omgaan met duurzaam bouwen en uiteindelijk integrale woningkwaliteit. In het kader van duurzaam bouwen heeft de gemeente het Zeeuws Convenant Integrale Woningkwaliteit ondertekend. Dit is doorvertaald in de nota Goes Veilig, Kernbeleid Veiligheid en leefbaarheid (juli 2003).

Op basis van dit kernbeleid zet de gemeente Goes zich in voor het verbeteren van de veiligheid en de leefbaarheid in wijken en kernen. De gemeente zal bij nieuwe ontwikkelingen vanaf het ontwerpproces structureel aandacht schenken aan de mogelijke veiligheidsrisico's. Het gaat hierbij om veiligheidsaspecten voor sociale veiligheid (inclusief het Politiekeurmerk Veilig Wonen), verkeer, milieu, brandpreventie, brandbestrijding en het voorkomen van rampen, conform het deelplan 'Goes Veilig, het inbouwen van veiligheidsaspecten in het planproces' (2001).

#### Gemeentelijk Verkeers en Vervoersplan (GVVP, augustus 2003)

In het GVVP wordt ingegaan op het verbeteren van bestaande verkeersknelpunten en wordt ingespeeld op de verkeerseffecten van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Er is tevens een beoordelingskader opgenomen om beleidsmatig de vinger aan de pols te houden. Beleid en toekomstige verkeerskwesaties in Goes worden aan dit kader getoetst. In het GVVP is gekozen voor een integrale benadering van alle mobiliteitsdeelnemers op basis van een geografische indeling, waardoor de visie overzichtelijk aanschouwelijk is gemaakt.

Het GVVP is vastgesteld 25 augustus 2005. Daarna is dit plan geactualiseerd d.m.v. de GVVP Tussenevaluatie 2008 en de GVVP Actualisatie 2013 (vastgesteld in februari 2014). Een aantal zaken is verder verdiept in de volgende beleidsnota's:

- parkeerbeleid: Parkeerbeleidsplan 2009;
- verkeersveiligheidsbeleid: Op weg naar nul 2011;
- fietsbeleid: Goes Fiets Verder 2012.

### **3.4 Toetsing beleidskaders**

Het Rijksbeleid (de SVIR en AmvB Ruimte) streeft hoofdzakelijk naar een goede milieukwaliteit en een gezonde en veilige leefomgeving voor bewoners en werknemers. Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen toename van het totale aantal woningen (350) in het plangebied mogelijk. Daarnaast is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Een nadere afweging volgens de ladder voor duurzame verstedelijk is derhalve niet noodzakelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan legt enerzijds alle wijzigingen vast die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden in het plangebied. Anderzijds maakt het bestemmingsplan nieuwe situaties mogelijk welke noodzakelijk zijn in verband met de veranderde marktomstandigheden. Getracht wordt de bestaande identiteit, het karakter van het plangebied te behouden. De kernbegrippen zijn 'kwaliteit', 'kwaliteitsverbetering' en kwaliteitsbescherming, waarbij duurzaamheid en een sterke economie nagestreefd wordt. De aard van de wijzigingen in het bestemmingsplan zijn dan ook passend binnen het provinciale ruimtelijke beleid en het gemeentelijk beleid.



## 4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

### 4.1 Bodem

#### Gemeentelijk bodembeleid

Sinds 1 juli 2008 is het Besluit Bodemkwaliteit van kracht waarin in het bijzonder kwaliteitseisen zijn gesteld voor verschillende gebieden die gekoppeld zijn aan de (toekomstige) gebruiksfuncties.

Voor de gehele gemeente Goes is op 24 maart 2014 een nieuwe Nota Bodembeheer vastgesteld. In deze Nota is opgenomen hoe binnen gemeente Goes omgegaan moet worden met grondverzet. In de Nota zijn ook een Bodemkwaliteitskaart en een Bodemfunctieklassenkaart opgenomen. Gezamenlijk bepalen zij aan welke eisen grond moet voldoen wanneer deze wordt toegepast, wat de kwaliteit is van de grond wanneer deze wordt ontgraven en welke doelstelling gebruikt moet worden wanneer een bodemsanering nodig blijkt te zijn.

De Bkk en de Nota zijn gebaseerd op het Besluit Bodemkwaliteit, waarmee het onder voorwaarden mogelijk is om licht verontreinigende grond buiten werken als bodem te hergebruiken. In de Nota en de bijbehorende bodemkwaliteitskaart is zowel het generiek als gebiedsspecifiek beleidskader uitgewerkt. Binnen het generiek beleid gelden algemene landelijke regels/normen voor het toepassen van grond en bagger in het kader van het Besluit bodemkwaliteit. Daarbij wordt getoetst aan zowel de bodemkwaliteitsklasse als de bodemfunctieklasse, waarbij de strengste (schoonste) klasse bepalend is.

De bodemfunctieklassen zijn in de vastgestelde bodemfunctiekaart vastgelegd. Het doel daarvan is om de terugsaneerwaarden bij bodemsaneringen en de toepassingseisen voor grondverzet te bepalen.

Binnen het gebiedsspecifiek beleid kunnen afwijkende lokale beleidskeuzes worden gemaakt die afwijken van het generiek kader, waaronder het vaststellen van Lokale Maximale Waarden (LMW). LMW zijn gebiedsspecifieke toepassingsnormen die afgeleid zijn van de plaatselijk voorkomende concentraties en daarmee afwijken van het generieke kader. Daarbij is tevens een toetsing van o.a. milieuhygiënische risico's nodig. Daarbij is het mogelijk licht verontreinigde grond die vrij is gekomen in een licht verontreinigde zone elders in diezelfde of een andere zone met een vergelijkbare of mindere kwaliteit toe te passen, mits sprake is van Standstill op gebiedsniveau. De verhoogde LMW gelden daarbij alleen voor grond en bagger uit het eigen bodembeheersgebied. De belangrijkste randvoorwaarde hierbij is dat de hergebruikte grond van gelijke of betere kwaliteit dient te zijn dan de kwaliteit van de ontvangende bodem (zie ook de bijlagen 5 en 7 uit de Nota Bodembeheer).

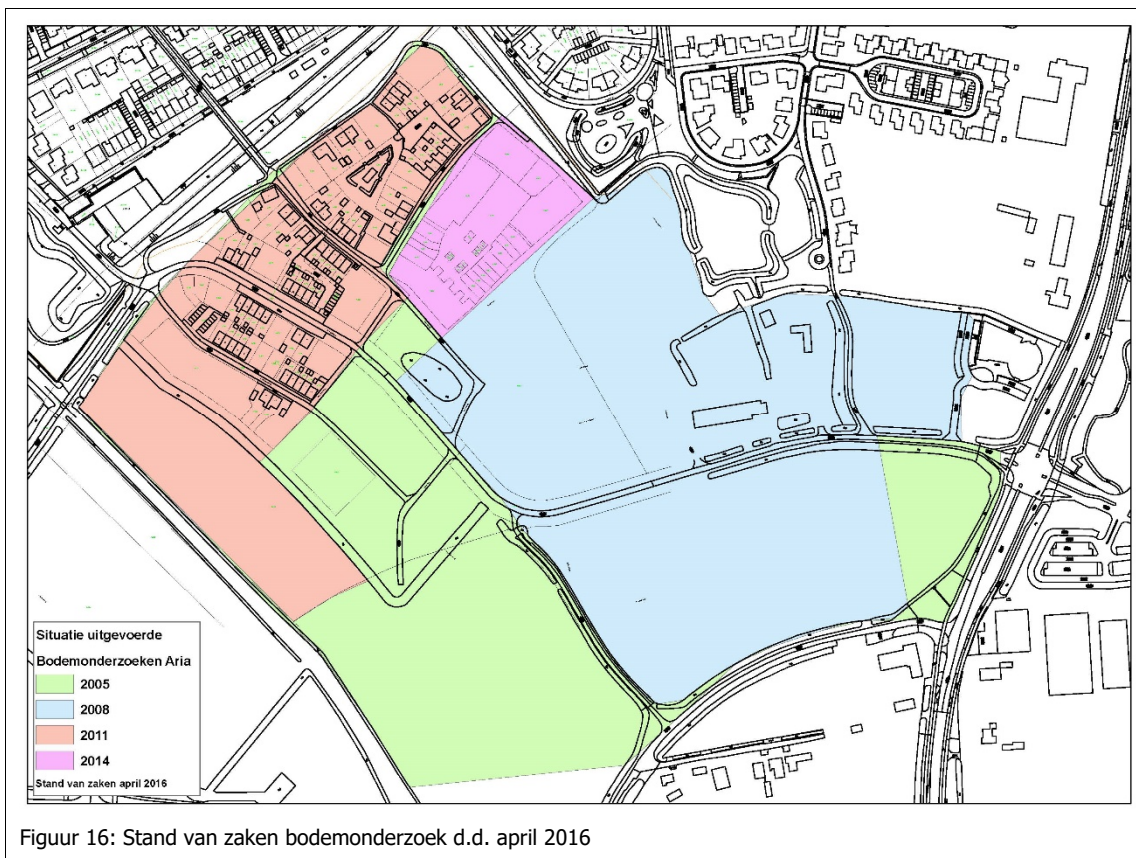
In de Nota Bodembeheer staat voor de verschillende bodemkwaliteitszones aangegeven welke bewijsmiddelen (bijvoorbeeld partijkeringen of toetsing aan de Bkk) noodzakelijk zijn bij hergebruik in diezelfde of andere zones. Op basis van de aangetroffen concentraties zijn 3 kwaliteitszones opgenomen te weten Achtergrondwaarde, Wonen en Industrie. Daarnaast is, i.v.m. de aanwezigheid van bepaalde slecht afbreekbare bestrijdingsmiddelen, onderscheid gemaakt tussen de gebieden met boomgaarden die respectievelijk voor en na 1980 aanwezig waren of zijn.

### Bodemtoets

Het plangebied valt in de Nota bodembeheer en de Bodemkwaliteitskaart in 2 bodemkwaliteitszones. Het gebied noordelijk van het Pykeswegje valt in de zone 2: Naoorlogse bebouwing. Het gebied zuidelijk van het Pykeswegje valt in de zone 1: Buitengebied en naoorlogse bebouwing. De bodemkwaliteitsklasse voor de bovengrond is in het gebied noordelijk van het Pykeswegje Wonen. In het zuidelijk deel geldt de klasse Achtergrondwaarde. Voor de ondergrond van het gehele plangebied geldt de bodemkwaliteit Achtergrondwaarde.

In het verleden is er in het gebied grond aangevoerd van elders. Een aantal van de transporten is gemeld. De exacte toepassingslocatie van deze en eventueel andere grondstromen is niet goed bekend. Het is verstandig om vast te leggen waar grond van elders wordt hergebruikt. Ingeval er in het plangebied grond van elders wordt toegepast, dient dit te worden getoetst aan de Nota Bodembeheer en bodemkwaliteitskaart van Goes. De toepassing dient gemeld te worden via [www.meldpuntbodemkwaliteit.nl](http://www.meldpuntbodemkwaliteit.nl).

In de gemeente Goes geldt dat bij nieuwbouwactiviteiten, functiewijzigingen en/of herinrichtingen in principe altijd een volledig verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) moet worden uitgevoerd. Een bodemonderzoek dat uitgevoerd is conform NEN 5740 heeft doorgaans een geldigheid van twee jaar als het gebruikt wordt ten behoeve van een bouwaanvraag. In veel gevallen kan deze termijn worden verruimd naar een periode van vijf jaar. Hierbij mag geen wezenlijke verandering in het gebruik of bodemgesteldheid van de locatie hebben plaatsgevonden. De onderzoeksopzet moet voldoen aan de eisen van de NEN 5740. Onderzoek is niet nodig als er sprake is van een niet gevoelige bestemming. Wel zal mogelijk onderzoek moeten plaatsvinden voor het grondtransport/-afvoer. In figuur 16 is een overzicht weergegeven van de reeds uitgevoerde bodemonderzoeken en in welk jaar deze zijn uitgevoerd.



Figuur 16: Stand van zaken bodemonderzoek d.d. april 2016

Vanaf 2005 tot en met 2014 zijn verschillende plandelen onderzocht. Daarbij zijn in de bovengrond overwegend geen verontreinigingen aangetroffen, hooguit is sprake van enige relatief kleine verhoogde waardes t.o.v. van de Achtergrondwaarde. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen gemeten. Incidenteel bestaat de kans op enige zeer licht verhoogde waardes t.o.v. de Achtergrondwaarde. In het grondwater zijn in het verleden enkele lichte waardes aan zware metalen en vluchtige aromaten gevonden, die waarschijnlijk een natuurlijke achtergrond hebben. De bij de onderzoeken aangetroffen bodemkwaliteit leverde geen risico's op voor mens en milieu en er waren geen belemmeringen om de woonbestemming op te nemen.

Uit de kaart, zoals weergegeven in figuur 16, blijkt dat er voor het gehele plangebied bodemonderzoeken zijn uitgevoerd en dat tegelijkertijd in een groot gedeelte van het plangebied de bodemonderzoeken geactualiseerd moeten worden. Omdat op dit moment nog niet duidelijk is wanneer welk deelgebied bebouwd zal worden en de hoofdfuncties in het gebied niet veranderen is het niet nodig in het kader van het voorliggende bestemmingsplan een geactualiseerd bodemonderzoek op te nemen. Wel dient te zijner tijd bij de aanvraag omgevingsvergunning een geactualiseerd bodemonderzoek overlegd te worden.

## 4.2 Archeologie en Cultuurhistorie

### Archeologie

De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden, blijven gehandhaafd.

De Erfgoedwet vormt straks samen met de nieuwe nog vast te stellen Omgevingswet het wettelijke fundament voor de archeologie in Nederland. Onderdelen van de voormalige Monumentenwet over archeologie worden te zijner tijd overgeheveld naar de Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

### Gemeentelijk archeologiebeleid

Ten behoeve hiervan heeft de gemeente Goes een gemeentelijk archeologiebeleid ontwikkeld, dat op 15 december 2011 is vastgesteld. Hiermee wil de gemeente niet alleen voldoen aan de wettelijke verplichtingen omtrent archeologie maar ook een formeel afwegingskader bieden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Het beleid is gebaseerd op een analyse van de plaatselijke situatie en geeft aan wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het rapport 'Archeologiebeleid gemeente Goes'(d.d. 30 juni 2011) bestaat uit een 'Deel A: Beleidsnota archeologie' en een 'Deel B: Toelichting beleidskaart'. Deel B is een (ruimtelijke) uitwerking van het archeologiebeleid (deel A). Deze uitwerking bestaat uit vier maatregelenkaarten gerelateerd aan de in de Zeeuwse ondergrond voorkomende geologische lagen. Maatregelenkaarten 1 tot en met 4 hebben respectievelijk betrekking op het laagpakket van Walcheren, het Hollandveen, het laagpakket van Wormer en het pleistocene dekzand. Op basis van deze beleidskaarten wordt bepaald of voor een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling op een specifieke locatie en diepte al dan niet archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in 8 categorieën, waarvan enkele

categorieën bekende archeologische waardevolle gebieden omvatten en andere een bepaalde verwachtingswaarde op archeologische vondsten weergeven. Aan elke categorie, uitgezonderd categorie 1, is een aan oppervlakte van grondverstoring gebonden vrijstelling voor archeologisch onderzoek gekoppeld. Bij alle categorieën, wederom uitgezonderd categorie 1, geldt in ieder geval dat geen onderzoek hoeft plaats te vinden indien de bodem niet dieper dan 40 cm wordt verstoord. De gehanteerde categorieën zijn:

- Categorie 1: archeologisch rijksmonument; hiervoor is altijd een monumentenvergunning nodig;
- Categorie 2: terrein van archeologische waarde; geen onderzoeksplicht indien minder dan 50 m<sup>2</sup> wordt verstoord;
- Categorie 3: stads- en dorpskernen van een specifieke archeologische verwachting; geen onderzoeksplicht indien minder dan 50 m<sup>2</sup> wordt verstoord;
- Categorie 4: hoge verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 250 m<sup>2</sup> wordt verstoord;
- Categorie 5: matige verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 500 m<sup>2</sup> wordt verstoord;
- Categorie 6: lage verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht;
- Categorie 7: verwachting van maritieme vondsten; hiervoor is altijd overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed nodig;
- Categorie 8: archeologische vondsten worden niet verwacht; geen onderzoeksplicht.



### Toetsing archeologiebeleid

Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid is het plangebied aangemerkt als een terrein van archeologische waarde dan wel categorie 2. Bij categorie 2 geldt dat als het plangebied groter is



dan 50 m<sup>2</sup> én de grond dieper wordt geroerd dan 0,40 meter een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is. Het noordelijk deel van het plangebied is aangemerkt als een gebied met een hoge verwachting, dan wel categorie 4. Bij categorie 4 geldt dat als het plangebied groter is dan 250 m<sup>2</sup> én de grond dieper wordt geroerd dan 0,40 meter beneden het maaiveld een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

In het kader van het vigerende bestemmingsplan 'Aria' heeft voor het gehele plangebied vooronderzoek plaatsgevonden.

In overleg met de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland is in 2001 door archeologisch adviesbureau RAAP een archeologisch onderzoek in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek-overig (IVO-o) doormiddel van boringen uitgevoerd. Doel hiervan was het opsporen (karteren) en waarderen van eventuele aanwezige archeologische vindplaatsen. Voor het totale plangebied 'Aria' zijn twee vindplaatsen relevant: 'Vindplaats 8' en 'Vindplaats 10'. Beide zijn volgens het IVO-o als behoudenswaardig te kwalificeren en komen in aanmerking voor planologische bescherming via het bestemmingsplan. In 2007 is voor beide vindplaatsen nader onderzoek uitgevoerd. Voor beide vindplaatsen geldt dat de onderzoekers geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk achten.

Ondanks de vrijstelling voor archeologisch onderzoek is de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de sloop-, bouw-, sanerings- of graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. Opdrachtgever verplicht de aannemers om attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens de werkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten onverwijld te melden bij de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ).

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan is het niet nodig een nader onderzoek uit te voeren. Wel zijn, omdat het gemeentelijk archeologiebeleid is vastgesteld na het uitvoeren van het betreffende onderzoek, de 'nieuwe' archeologische waarden vastgelegd op de verbeelding en in de regels van het voorliggende bestemmingsplan. Op deze wijze is het nieuwe beleid in het voorliggende bestemmingsplan gewaarborgd. Op het moment dat er een omgevingsvergunningsaanvraag wordt ingediend zal er worden getoetst aan de regels van het bestemmingsplan en derhalve worden getoetst aan het archeologiebeleid.

### **4.3 Cultuurhistorie**

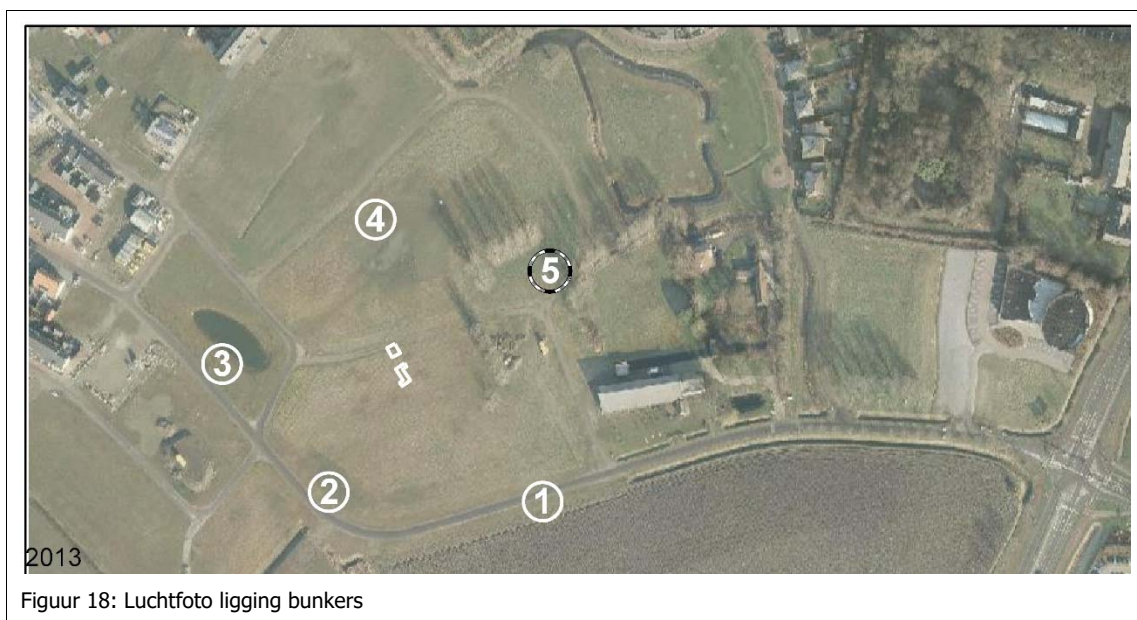
Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie (zie daarvoor paragraaf 4.2) dienen ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

### Historische (stede)bouwkunde

In en rondom het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Ook is het plangebied niet gelegen in een molenbiotoop (bron: Geoweb provincie Zeeland, Cultuurhistorische Hoofdstructuur).

Er zal geen afbreuk plaatsvinden van de huidige cultuurhistorische waarde van het terrein. Het plangebied betreft een braakliggend terrein dat onderdeel uitmaakt van een nieuw te bouwen woonwijk. Een aantal deelgebieden van de wijk is reeds gebouwd. De ontwikkeling van deelgebied F zorgt ervoor dat de wijk weer meer compleet wordt gemaakt. Bij het ontwerp van deelgebied F is nadrukkelijk aangesloten bij het gehele karakter van de wijk Aria.

Ditzelfde geldt voor de uitwerking van deelgebieden H en J. Dit deelgebied zal iets worden geïntensiveerd ten opzichte van de verkaveling in 2011. De woningtypologie zal in de nieuwe situatie dan ook een andere onderlinge verhouding kennen. In de stedenbouwkundige opzet van deze uit te werken deelgebieden vinden geen verandering plaats.



Figuur 18: Luchtfoto ligging bunkers

Tot slot wordt opgemerkt dat tijdens het doen van het archeologisch onderzoek 6 bunkers in het plangebied zijn ontdekt. In figuur 18 is de ligging van 5 van de bunkers weergegeven. Een tweetal bunkers zijn opgegraven en verplaatst naar het Bevrijdingsmuseum te Nieuwdorp. De bunkers zijn allen onder de grond gelegen. Eén van de bunkers betreft een schuilkelder en is gelegen in de bestemming 'Wonen – Uit te werken – 1'. Bij de uitwerking van deze bestemming zal rekening moeten worden gehouden met de aanwezigheid van de bunker. Er zijn geen specifieke beleidsregels inzake bunkers.

In het gehele plangebied wordt voldaan aan de in de welstandsnota opgenomen criteria.

### Historische geografie

Het totale plangebied is reeds gereserveerd voor een nieuwe woonwijk. Het voorliggende bestemmingsplan brengt geen verandering aan in de aard en de omvang van het plan. Er kan dan ook gesteld worden dat de historische waarden door de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied niet worden aangetast.

#### 4.4 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

##### Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

###### *Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw (Rijksbeleid)*

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn onder meer overeengekomen dat:

- het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden daarna moet worden geborgen en daarna pas afgevoerd mag worden;
- voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden, hierin dienen de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven te worden.

###### *Nationaal Waterplan 2016-2021*

Het NWP2 geeft het integrale kader voor het waterbeleid van het Rijk voor de komende zes jaar en geeft uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en de overstromingsrisico's. De Stroomgebiedbeheerplannen, het Programma van maatregelen mariene strategie, de Beleidsnota Noordzee en de Overstromingsrisicobeheerplannen maken onderdeel uit van het NWP2.

###### *Stroomgebiedbeheerplan Schelde 2016-2021*

Dit plan beschrijft de doelen en maatregelen in het stroomgebied van de Schelde voor schoon en ecologisch gezond water voor duurzaam gebruik.

###### *Omgevingsplan Zeeland 2012-2018*

Het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 bevat beleid voor grondwater, oppervlaktewater en waterveiligheid. Vooral de waterfunctiekaart is een belangrijk hulpmiddel bij het beoordelen van nieuwe initiatieven.

Doelstellingen zijn:

- Een goede kwaliteit van het oppervlaktewater en waterbodems, een peilbeheer en een aanvaardbaar risico op wateroverlast dat is afgestemd op bestaande en toekomstige functies.
- Een goede kwantitatieve en chemische toestand van het grondwater, afgestemd op de functies van het gebied. Een belangrijk aspect daarvan is de instandhouding van de zoetwatervoorkomens. Gevolgen van klimaatverandering op het grondwater worden opgevangen.

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het terugdringen van regionale wateroverlast in het landelijk en stedelijk gebied. Bij de uitvoering geldt de trits vasthouden-bergen-afvoeren als uitgangspunt.

Bij nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het watersysteem. Op de waterkanskaart is dat globaal inzichtelijk gemaakt. Indien nodig wordt een nadere toetsing op locatieniveau door het waterschap uitgevoerd. Deze kaarten zijn een hulpmiddel bij de watertoets.

#### *Waterbeheerplan 2016 - 2021*

De visie van het waterschap is: 'Doelmatig beheer van watersystemen en afvalwaterketen. Deze zijn robuust en toekomstbestendig ingericht'. De volgende doelen zijn daarbij gesteld: Het watersysteem en de afvalwaterketen in het beheergebied zijn in 2027 op orde, ook voor de klimaatomstandigheden die worden verwacht.

#### Overleg waterbeheerder

Overleg met het waterschap Scheldestromen heeft tijdens het planproces voor het totale gebied Aria diverse keren plaatsgevonden. In oktober 2009 heeft Tauw een notitie 'Watertoets plan Aria te Goes' afgerond. Ook is een variantenstudie uitgevoerd naar de waterafvoer. Het voorliggende bestemmingsplan brengt daarin geen veranderingen met zich mee. Er is derhalve geen nieuwe watertabel ingevuld. Het rapport van Tauw is voor de volledigheid opgenomen in de bijlage.

## **4.5 Ecologie / flora en fauna**

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze nieuwe wet vervangt drie voormalige wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Op basis van de Wet natuurbescherming is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er in en nabij het plangebied voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

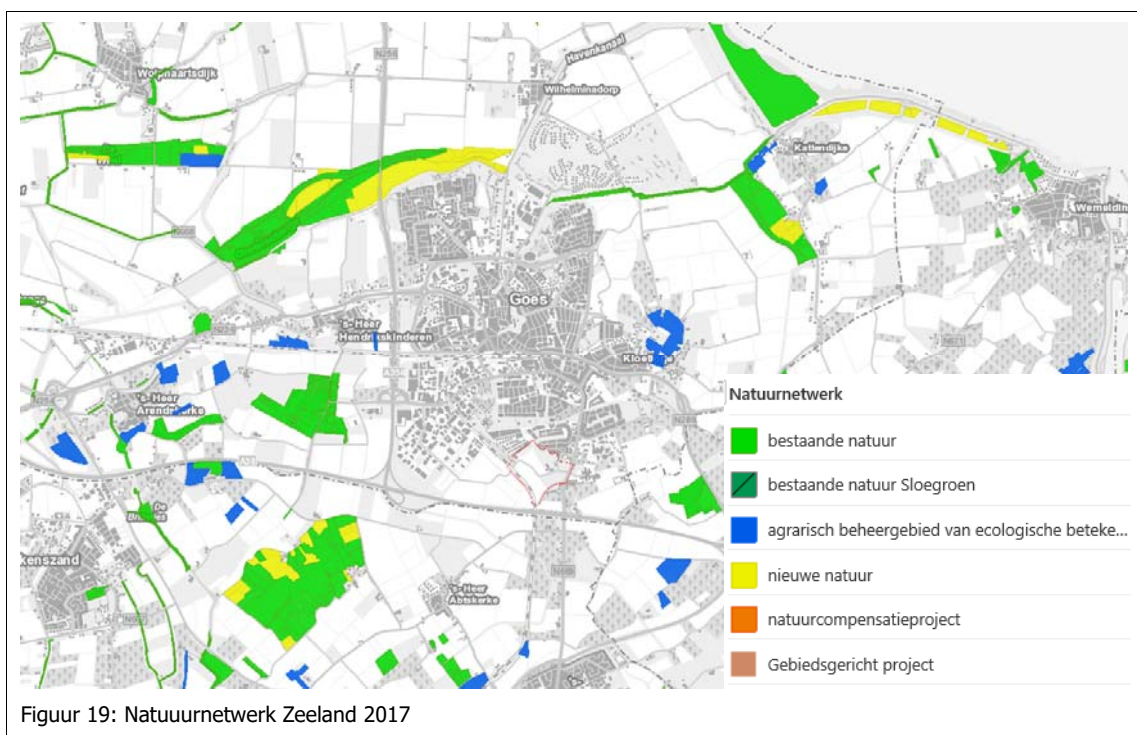
Het meest nabijgelegen natuurgebied, dat behoort tot het Natuurnetwerk Zeeland (Ecologische Hoofdstructuur), is gelegen op circa 1.500 meter afstand van het plangebied. Natuurgebieden in het kader van de Natura 2000 zijn op grotere afstand gelegen (circa 4.000 m). De beoogde ontwikkeling heeft, gelet op de aard hiervan en de genoemde afstanden, geen effect op beschermde natuurgebieden. Later in deze paragraaf wordt in dit kader expliciet ingegaan op de stikstofdepositie in relatie met Natura 2000-gebied.

In de Verordening ruimte provincie Zeeland is in artikel 2.12 de Afwegingszone natuurgebieden opgenomen. Dit betekent dat in de toelichting bij een bestemmingsplan<sup>1</sup> waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond natuurgebieden, niet zijnde binnendijken, inzicht wordt gegeven in de afweging van de bescherming van de natuurbelangen. Tenminste wordt aandacht besteed aan het belang van het behoud van openheid van het gebied en de verstoringsgevoeligheid van het natuurgebied. Het plangebied is niet binnen de 100 meter vanaf een natuurgebied gelegen. Een nadere afweging is derhalve niet noodzakelijk.

---

<sup>1</sup> Onder een bestemmingsplan wordt mede een omgevingsvergunning 'afwijken bestemmingsplan' verstaan.





De Wet natuurbescherming heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. Ten behoeve hiervan moet worden onderzocht of en welke dieren en plantensoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is.

In mei 2006 is door Bureau Waardenburg uit Culemborg een veldbezoek uitgevoerd om in beeld te brengen of, en zo ja welke beschermde dier- en plantensoorten in Aria en het aangrenzende Poel II voorkomen. Uit dit onderzoek bleek dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

In de tussenliggende periode zijn er geen veranderingen opgetreden en zijn de braakliggende percelen regelmatig onderhouden. Een nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

#### *Onderzoek effecten op stikstofdepositie in relatie met Natura 2000-gebied*

Sinds 2009 is de programmatische aanpak stikstof, (PAS) van start gegaan als onderdeel van Natura 2000. De PAS is opgestart om de vergunningverlening van de Natuurbeschermingswet 1998 weer vlot te trekken.

Natura 2000 is het Europese beleid om de biodiversiteit in natuurgebieden te beschermen. In Nederland zijn er 166 natuurgebieden aangewezen als Natura 2000-gebied. Voor die gebieden gelden instandhoudingsdoelen: bepaalde habitattypes die daar voorkomen moeten in stand worden gehouden. Om dat mogelijk te maken is het een vereiste dat de neerslag van stikstof - de stikstofdepositie - wordt teruggedrongen. Die depositie daalt weliswaar al tientallen jaren maar is in 133 gebieden nog steeds te groot om de stikstofgevoelige leefgebieden van planten en dieren weer een vitaal bestaan te bezorgen.

Voorliggend bestemmingsplan zorgt niet voor een toename van het totale aantal woningen. Er zal dan ook geen verkeerstoename zijn. Een nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

## **4.6 Milieuhinder**

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. De voorgestane ontwikkeling betreft het realiseren van woningen, en mogelijk andere geluidgevoelige functies. Gekozen is de gevestigde bedrijven van een daarop toegesneden bestemming te voorzien. Uitbreiding van het aantal bedrijven binnen het plangebied is in beginsel niet mogelijk. Nieuwvestiging van bedrijven kan alleen ter vervanging van de bestaande bedrijven, voor zover sprake is van bedrijvigheid die voorkomt in de bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.

De vigerende hoofdbestemmingen in het plangebied veranderen niet. Alleen deelgebieden H en J worden uitgewerkt. Er hoeft dan ook alleen voor deze deelgebieden een nadere afweging ten aanzien van milieuhinder plaats te vinden. De meest nabijgelegen bedrijfsbestemming maakt onderdeel uit van bedrijventerrein de Poel. Op deze gronden mogen categorie 3.2 bedrijven worden opgericht. De richtafstand behorende bij deze bedrijven is (op basis van de VNG-Brochure Bedrijven en Milieuzonering) 100 meter. De woonbestemming is op circa 120 meter afstand gelegen van de meest nabij gelegen bedrijfsbestemming. Er wordt derhalve voldaan aan de richtafstand waardoor het aspect milieuhinder geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.7 Geluidhinder**

### Algemeen

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 nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt binnen de geluidszone van een weg, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

In onderhavig plan worden geen nieuwe woonbestemmingen mogelijk gemaakt. De afgelopen jaren zijn verschillende omgevingsvergunningen handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening verleend. Dit is gedaan om woningen te realiseren welke niet helemaal in het bestemmingsplan pasten. In onderhavig plan worden deze bestemmingen in overeenstemming gebracht met de verleende vergunningen.

#### Spoorweglawaai:

Het plangebied ligt op ca. 1.150 meter van de spoorlijn Vlissingen-Bergen op Zoom. Hiermee ligt het niet in de geluidszone van deze spoorlijn.

#### Wegverkeerslawaai:

Het plangebied ligt op ca. 450 meter van de A58. Overeenkomstig Wgh. art 74 lid 1 onder b heeft een weg een zone van 600 meter. Daarom is in het akoestisch onderzoek plangebied Aria Goes nader onderzoek naar de geluidsbelasting als gevolg van de A58 gedaan.

Uit het onderzoek blijkt dat 7 woningen worden belast boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor alle 7 woningen geldt dat de geluidsbelasting lager is dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB blijft. Uit de analyse naar mogelijke maatregelen blijkt dat deze niet haalbaar zijn.

Uit het onderzoek blijkt dat de hoogste geluidbelasting inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh ten hoogste 51 dB bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde criteria uit het geluidbeleid dat de gemeente Goes hiervoor hanteert ('Beleidsregels voor het beoordelen en vaststellen van een verzochte hogere waarde voor geluid', 14 april 2009, gemeente Goes). Daarom kunnen burgemeester en wethouders van de gemeente voor bestemmingsplan Aria gemotiveerd een hogere waarde vaststellen voor de 7 woningen in plangebied J. Daarbij kunnen de hogere waarde zoals gepresenteerd in tabel 5.1 worden vastgesteld.

Tabel 5.1 Hogere waarden Aria

Woning	Geluidsbelasting in dB		
	verdieping 1,5 meter	verdieping 4,5 meter	verdieping 7,5 meter
J01		49	50
J02		49	50
J03		49	50
J04		49	50
J05		49	49
J06		50	51
J07	49	51	51

Industrielawaai:

Het plangebied ligt niet binnen de zone van een industrieterrein, als bedoeld in art. 1 van de Wet geluidhinder.

Conclusie

De geluidsbelasting op het plangebied vormt geen belemmering voor het plan.

## **4.8 Luchtkwaliteit**

Wet Luchtkwaliteit

Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen, zoals het gemotoriseerde verkeer, industriële en agrarische inrichtingen en achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen.

Om een voldoende kwaliteit van de buitenlucht in de leefomgeving te waarborgen zijn:

- Regels opgesteld die de uitstoot van verontreinigende stoffen door de industriële en agrarische inrichtingen en het gemotoriseerde verkeer beperken.
- Grenswaarden opgesteld waaraan de kwaliteit van de buitenlucht moet voldoen.

Vooraf de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn vaak beperkend bij het ontwikkelen en realiseren van ruimtelijke plannen. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een project de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren. De normen voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer (Wm), titel 5.2 luchtkwaliteitseisen.

Luchtkwaliteitsnormen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- Een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

NIBM

In het Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (= 1,2 µg/m<sup>3</sup>);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000 m<sup>2</sup> bvo bij één ontsluitingsweg.

Met de onderhavige ontwikkeling wordt Aria geactualiseerd. Ten opzichte van het oorspronkelijke plan worden niet meer woningen mogelijk gemaakt. Daarnaast worden in het totale plan Aria



maximaal 350 woningen gerealiseerd. Hiermee voldoet het aan voorwaarde 2 zoals hierboven beschreven.

#### Conclusie

Het bestemmingsplan draagt niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging. Derhalve vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering.

### **4.9 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.

#### *Plaatsgebonden risico*

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 plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daarmee worden geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Tevens worden geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

#### 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 komen geen bestaande risicovolle inrichtingen voor, daarnaast worden er geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

#### *Conclusie stationaire risicobronnen*

In de omgeving van de kavel zijn er geen Bevi inrichtingen gelegen die zodanig risicovol zijn voor de populatie binnen het bestemmingsplan, dat deze op basis van het Bevi beschreven dienen te worden.

#### Transport bronnen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of over het water. De concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

#### *Rijksweg A58*

Ten zuiden van het plangebied ligt de Rijksweg A58 op 450 meter van het plangebied. Over dit traject worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Dit traject maakt onderdeel uit van het Basisnet weg. Bij nieuwe ontwikkelingen langs rijkswegen (binnen 200 m) met een sterke toename in het aantal personen is een berekening noodzakelijk van de hoogte van het GR. Indien blijkt dat het groepsrisico toeneemt ten gevolge van de ontwikkeling, dan is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Het plangebied ligt buiten de  $10^{-6}$  en  $10^{-7}$  contour van de A58. Verder maakt onderhavig bestemmingsplan, ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, geen nieuwe (beperkt)kwetsbare objecten mogelijk. Derhalve wordt voor onderhavig bestemmingsplan geen berekening van het groepsrisico noodzakelijk geacht.

#### *Provinciale weg N256*

Het plangebied ligt op 1600 meter van de N256. De beleidsvisie externe veiligheid Zeeland stelt in bijlage 4:

*... Voor de verantwoording in het kader van RO besluiten wordt uitgegaan van de 1% letaliteitsafstand D5 als deze groter is dan 1500 meter. Als de D5 kleiner is dan 1500 meter wordt de 1% letaliteitsafstand F1,5 gebruikt met een maximum van 1500 meter. In Zeeland zal bovenstaande benadering ook gevolgd worden...*

Het plangebied heeft geen significante invloed op het groepsrisico van de N256.

#### *Gemeentelijke wegen*

Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van een gemeentelijke weg welke is aangewezen als transportroute gevaarlijke stoffen.

#### *Spoorwegen*

Ten Noorden van het plangebied is op 1.200 meter de spoorlijn Vlissingen-Bergen op Zoom gelegen. Over dit traject worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Dit traject maakt onderdeel uit van

het Basisnet Spoor. Bij nieuwe ontwikkelingen langs het spoor (binnen 200 m) met een sterke toename in het aantal personen is een berekening noodzakelijk van de hoogte van het GR. Indien blijkt dat het groepsrisico toeneemt ten gevolge van de ontwikkeling, dan is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Het plangebied ligt ver buiten de  $10^{-6}$  contour van het spoor. Verder maakt onderhavig bestemmingsplan, ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, geen nieuwe (beperkt)kwetsbare objecten mogelijk. Derhalve wordt voor onderhavig bestemmingsplan geen berekening van het groepsrisico noodzakelijk geacht.

#### *Vaarwegen*

Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van vaarwegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

#### *Buisleidingen*

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van een hogedruk gasleiding. Ten tijde van het vaststellen van het moederplan bestemmingsplan Aria is een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd naar de gevolgen voor het groepsrisico van de aard. Daarbij is ook een verantwoording groepsrisico opgesteld. De uitgangspunten van deze stukken zijn nog steeds actueel. Daarom kunnen deze ook voor de uitwerkingsplannen worden gebruikt. De QRA en de verantwoording GR zijn in de bijlage 4 van het bijlagenboek gevoegd.

#### *Conclusie Transport*

De enige relevante transport-risicobron is de Rijksweg A58 M.b.t. het bovenstaande is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Zeeland. De adviezen van de veiligheidsregio zullen worden verwerkt in deze paragraaf.

#### Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan. Het plangebied ligt buiten de  $10^{-6}$  en  $10^{-7}$  contour van de A58. Tevens ligt het ver buiten de  $10^{-6}$  contour van het spoor. Verder maakt onderhavig bestemmingsplan, ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, geen nieuwe (beperkt)kwetsbare objecten mogelijk. Derhalve wordt voor onderhavig bestemmingsplan geen berekening van het groepsrisico noodzakelijk geacht.

### **4.10 Overige belemmeringen**

In paragraaf 4.9 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening moeten worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.



## **5 JURIDISCHE ASPECTEN**

### **5.1 Algemene opzet**

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten gebouwen. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het bestemmingsplan 'Aria.' kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd beheersplan waarin een uitwerking plaatsvindt. In een dergelijk plan ligt het accent van de juridische regeling vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstellen waarbij daarnaast ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse van de te ontwikkelen gebieden worden geboden.

Er is sprake van een gedetailleerd plan, wanneer het gaat om het beheersgedeelte, waarin de bestaande situatie behouden blijft en waar rekening is gehouden met de benodigde flexibiliteit van het gedeelte. Voor het te ontwikkelen gedeelte van het bestemmingsplan zijn juist uit te werken bestemmingen mogelijk gemaakt. Om te kunnen anticiperen op de veranderende markt is het mogelijk diverse bestemmingen uit te werken naar een op maat gesneden bestemming.

Een en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels.

De regels zijn opgebouwd uit de Inleidende regels (Hoofdstuk 1) de Bestemmingsregels (Hoofdstuk 2), de Algemene regels (Hoofdstuk 3) en de Overgangs- en slotbepalingen (Hoofdstuk 4). De verbeelding van het bestemmingsplan 'Aria' bestaat uit 1 kaartblad.

### **5.2 Toelichting op de bestemmingen**

#### 5.2.1 Inleidende regels

##### *Artikel 1 Begripsbepalingen*

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

##### *Artikel 2 Wijze van meten*

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

#### 5.2.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat regels waarin bepalingen zijn opgenomen betreffende de bestemmingen en de aanduidingen. Bij de opzet van deze regels is een alfabetische volgorde gehanteerd alsmede een standaardvolgorde zoals opgenomen in SVBP2012.



- *Bestemmingsomschrijving*  
In dit onderdeel wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Dit houdt in: de functies die binnen de bestemming 'als recht' zijn toegestaan. De bestemmingsomschrijving vormt de eerste 'toets-steen' voor gebruiksvormen en ook voor bouwactiviteiten (past het beoogde gebruik van het gebouw in de bestemming). Beide zijn slechts toegestaan, voor zover zij zullen plaatsvinden binnen de opgenomen omschrijving.
- *Afwijken van de bouwregels*  
De bevoegdheid tot afwijken van de bouwregels is in dit deel van de regels opgenomen.
- *Specifieke gebruiksregels*  
In dit onderdeel wordt ten opzichte van de bestemmingsomschrijving, specifiek bepaald welke functies al dan niet specifiek zijn toegestaan. Deze bepaling vormt een aanvulling op de Bestemmingsomschrijving.
- *Afwijken van de gebruiksregels*  
In dit deel van de regels is de bevoegdheid tot afwijken van de bestemmingsomschrijving en van de specifieke gebruiksregels opgenomen.
- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*  
Voor zover nodig zijn hierin de regels opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, voorzien van uitzonderingsregels en criteria.
- *Wijzigingsregels*  
Enkele bestemmingen of locaties binnen een bestemming kunnen worden gewijzigd wat betreft gebruik of bouwmogelijkheden. De bevoegdheden staan in dit deel vermeld.

#### *Artikel 3 Gemengd*

Binnen deze bestemming valt de zone langs de 's-Gravenpolderseweg. Hier zijn kleinschalige bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, toegestaan. Naast bedrijven zijn hier ook maatschappelijke functies mogelijk zoals een kerk en een medisch centrum. Geluidsgevoelige functies (zoals woningbouw) zijn hier uitgesloten.

#### *Artikel 4 Groen*

De zone tussen het te ontwikkelen woongebied en het te ontwikkelen bedrijfsgebied is bestemd tot 'groen' evenals het gebied tussen de bestaande wijk en Aria. Binnen deze bestemming zijn niet alleen groenvoorzieningen mogelijk maar ook bijv. water en straatmeubilair. Binnen de bestemming 'Groen' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen worden opgericht. De bouwregels zijn met name gericht op de toegestane maximale hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen.

#### *Artikel 5 Verkeer*

Deze bestemming betreft de wegen, straten en paden die de hoofdontsluiting vormen van het plangebied en de woonstraten langs en door de direct bestemde woongebieden. De woonstraten in de uit te werken woonbestemming zijn mogelijk gemaakt binnen die uit te werken bestemmingen. Niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken zijn ook toegestaan. De bouwregels zijn voornamelijk gericht op de maximaal toegestane hoogtematen.

#### *Artikel 6 Wonen*

Op de gronden met de bestemming Wonen zijn diverse typen woningen toegestaan, m.u.v. gestapelde woningen. Op de verbeelding zijn hiervoor een aantal specifieke bouwaanduidingen opgenomen.

De goothoogten en maximale bouwhoogten van deze woningen zijn aangegeven op de verbeelding. Tevens zijn op de gronden bijbehorende bouwwerken met een goothoogte van 3.20 meter hoog en een totale hoogte van 5.00 meter toegestaan, alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde van 2.00 meter hoog. Bouwwerken geen gebouwen zijnde die voor de gevellijn worden gebouwd mogen maximaal 1.00 meter hoog zijn.

*Artikel 7, 8 Wonen – Uit te werken 1 en 2*

Een gedeelte van het plangebied is bestemd tot 'Wonen – Uit te werken'. De bestemmingsomschrijving is breed om het totale palet van een woonwijk mogelijk te maken. Voor de gronden met de uit te werken bestemming zullen uitwerkingsplannen worden opgesteld. Hiervoor zijn uitwerkingsregels opgenomen. De bestemmingen dienen in chronologische volgorde (eerst 1, dan 2 etc.) te worden uitgewerkt. Tot slot is er een voorlopig bouwverbod opgenomen.

*Artikel 9 Leiding - Gas*

Binnen het plangebied zijn twee gastransportleidingen gelegen. Voor deze leidingen is een passende bestemming opgenomen. Er is sprake van een dubbelbestemming. Naast de leiding valt ook de beschermingszone van deze leiding binnen de bestemming. In deze bestemming is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee bij verwijdering van de leiding de bestemming van de verbeelding kan worden gehaald.

*Artikel 10, 11 en 12, 13 Waarde – Archeologie – 1, 2, 3 en 4*

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' zijn mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden van de gronden. Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen mogen onder voorwaarden vernieuwd of veranderd worden. Ter bescherming van de archeologische waarden dient de aanvrager voor het bouwen van een bouwwerk een archeologisch rapport te overleggen indien de oppervlakte groter is dan 50 m<sup>2</sup> en dieper is dan 40 cm;

Indien het oprichten van een bouwwerk kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden kunnen burgemeester en wethouders naar aanleiding daarvan voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden die de grond roeren (voorheen genoemd: aanlegvergunningstelsel). Tot slot zijn in deze bestemmingen wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de archeologisch waardevolle gebieden te kunnen wijzigen in een lagere categorie, zoals opgenomen in artikelen 11, 12 en 13.

5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal bepalingen (artikel 14 t/m 20) die op de bestemmingen als bedoeld in hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Het betreffende volgende bepalingen.

- *Anti-dubbelregel*  
Het doel van deze bepaling is om te voorkomen dat, wanneer volgens het bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van het bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waarvan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- *Algemene bouwregels*  
Bestaande maten (uitgezonderd van de overgangsregels), overschrijding van bouwgrenzen, percentages. Met de regels inzake bestaande maten wordt voorkomen dat (ondergeschikte)

afwijkingen onder het overgangsrecht komen te vallen. Daarbij zijn regels opgenomen waarin is vastgelegd dat er niet meer dan 146 woningen mogen worden opgericht binnen de twee uit te werken woonbestemmingen. Voor de gronden waar geen specifieke bepaling is opgenomen ten aanzien van het parkeren is in dit artikel een regeling opgenomen zodat er ook in gebieden waar geen specifieke regel geldt wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

- *Algemene gebruiksregels*  
In dit artikel zijn (verbods)bepalingen opgenomen over het gebruik van in dit plan begrepen gronden.
- *Algemene aanduidingsregels*  
Binnen de algemene aanduidingsregels is het betreffende invloedsgebied voor de gasleiding opgenomen. Daarnaast is ook de geluidzone voor de weg opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels*  
In dit artikel zijn een aantal algemene afwijkingen opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het overschrijden van bebouwingsgrenzen, geringe afwijkingen van het bestemmingsplan en een ontheffing voor het oprichten van antennes en masten.
- *Algemene wijzigingsregels*  
De algemene wijzigingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders zijn in dit artikel opgenomen om nutsgebouwtjes te kunnen bouwen, voor het overschrijden van bebouwingsgrenzen en om geringe afwijkingen te kunnen laten plaatsvinden.
- *Algemene procedureregel*  
Dit artikel bevat de procedureregels welke gelden bij de voorbereiding van een besluit tot het afwijken.

#### 5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels

##### *Artikel 21 Overgangsrecht*

De overgangsregels hebben tot doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken die gebouwd zijn of kunnen worden gebouwd en die afwijken van de bebouwingbepalingen van het plan. Tevens is bepaald dat het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan (rechtens) afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming, kan worden voortgezet.

Deze regels zijn opgenomen in het Bro en zijn op voorgeschreven wijze overgenomen.

##### *Artikel 22 Slotregel*

Dit artikel ten slotte geeft aan de naam waaronder de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald als het bestemmingsplan 'Aria'

## **6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van de wet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen.

Onderhavig plan betreft een beperkte wijziging van twee bestaande bestemmingsplanen. De economische uitvoerbaarheid is bij het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Aria' reeds aangetoond. Om die reden is het opstellen van een exploitatie achterwege gelaten. De financiële betrokkenheid van de gemeente zal bij mogelijke investeringen per geval worden afgewogen. Bij die percelen waarvoor een wijzigings- danwel afwijkings- of uitwerkingsbevoegdheid is opgenomen, zal medewerking slechts worden verleend nadat de financiële haalbaarheid hiervan bij dat concrete verzoek vooraf is aangetoond.





## **7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG**

### **7.1 Maatschappelijke toetsing**

De gemeente Goes betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee vanaf 20 juli 2017 gedurende zes weken in het stadskantoor ter inzage worden gelegen en het plan is gepubliceerd op de gemeentelijke website en ruimtelijkeplannen.nl, zodat het plan digitaal raadpleegbaar is. Gedurende de genoemde termijn zijn 2 zienswijzen ingediend. In bijlage 5 is het zienswijzenrapport opgenomen. In deze rapportage zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijzen op een aantal punten aangepast.

### **7.2 Overleg**

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met de wettelijk verplichte organisaties. Het plan is toegestuurd aan de volgende instanties:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen
- Veiligheidsregio Zeeland;
- Gasunie;
- SCEZ.

De Gasunie heeft een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is samengevat en beantwoord in het zienswijzerapport welke is opgenomen in bijlage 5.



## **8 HANDHAVING**

### **8.1 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 ook zorggedragen wordt voor de handhaving daarvan. Het uitblijven van handhavend optreden tegen de overtreding van regels die in een bestemmingsplan worden gesteld aan de bebouwing en inrichting van gronden, leidt tot rechtsongelijkheid en vermindert het vertrouwen van de burger in het gemeentebestuur.

### **8.2 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, het verschaffen van inzicht in die regels - zodat een ieder het vanzelfsprekend acht zich aan de gestelde norm te houden - en het houden van toezicht 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 een effectief handhavingsbeleid. 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 veel gevallen besluit het college van burgemeester en wethouders een overtreding gedwongen te laten beëindigen en daartoe zo nodig wettelijke dwangmiddelen te gebruiken, zoals het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een last onder dwangsom.

### **8.3 Handhavingsbeleid**

De doelstelling van handhaving is het bereiken van goede naleving van wettelijke regels. Handhaving is een beginselplicht, welke door middel van het voeren van een transparant beleid ingezet moet worden als instrument voor de naleving van de regels, om hiermee een leefbare en veilige woonomgeving te garanderen voor de inwoners van de gemeente. Het bureau 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. Daarvoor is het nodig handhavingsbeleid vast te stellen. Het handhavingsbeleid is, zoals vele andersoortige beleidsvelden, altijd in beweging. Met behulp van monitoring wordt periodiek geëvalueerd en wordt zonodig het beleid bijgesteld. Het Goese handhavingsbeleid kent een planning & control-cyclus van 4 jaar, waarbij jaarlijks een handhavingsuitvoerings-programma wordt vastgesteld. In

juni van 2008 heeft het gemeentebestuur van Goes het meest recente handhavingsbeleid, de nota integraal handhavingsbeleid 2008-2012, vastgesteld. De beginselen van deze nota zijn nader uitgewerkt in de Uitvoeringsnota handhaving 2008-2012. Het vastgestelde handhavingsbeleid is erop gericht om zo veel mogelijk integraal te handhaven.

#### **8.4 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.