

Bestemmingsplan "ARIA"

Gemeente Goes

Barendrecht, april 2011

TOELICHTING

statuscode	Procedurefase	Datum
01	Concept	Maart 2010
02	Voorontwerp voor overleg	Juli 2010
03	Ontwerp voor zienswijzen	December 2010
03	na zienswijzen	Maart 2011
04	Gewijzigd vastgesteld	14 april 2011

Bestand: 18-04-2011 Toelichting BP Aria gewijzigd vastgesteld

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4	Bestemmingsplanmethodiek	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Beleidskader	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Nationaal beleid	3
2.3	Provinciaal beleid	6
2.4	Gemeentelijk beleid	10
2.5	Waterbeleid	15
2.6	Externe Veiligheid	16
2.7	Geluid	17
2.8	Besluit Luchtkwaliteit	17
2.9	Natuur- en landschapbeleid	19
2.10	Archeologie en cultuurhistorie	20
2.11	Conclusie	22
3	Bestaande situatie.....	25
3.1	Randvoorwaarden	25
3.2	Landschapsanalyse	25
4	Omgevingsaspecten	27
4.1	Bodem	27
4.2	Flora en Fauna	29
4.3	Milieu / externe veiligheid	30
4.4	Geluid	33
4.5	Luchtkwaliteit	34
4.6	Archeologie	35
4.7	Verkeer	40
4.8	Parkeren	41
4.9	Water	41
5	Stedenbouwkundig plan.....	49
5.1	Inleiding	49
5.2	Ruimtelijke hoofdstructuur	49
5.3	Bebouwing	51
5.4	Welstandscriteria	56
5.5	Speel en groenvoorzieningen	62
5.6	Verkeer	64
5.7	Openbare orde en veiligheid	66
6	Woningbouwprogramma	67
6.1	Inleiding	67
6.2	Programma	67
6.3	Energie en Duurzaamheid	67
7	Juridische aspecten.....	69
7.1	Inleiding	69
7.2	Planvorm	69
7.3	Bestemmingsregelingen	69

7.4	Algemene regels	70
8	Financiële uitvoerbaarheid	73
8.1	Financiële uitvoerbaarheid	73
9	Overleg en inspraak	75
9.1	Ministerie van VROM	75
9.2	Provincie Zeeland	75
9.3	Veiligheidsregio Zeeland	76
9.4	Waterschap Zeeuwse Eilanden	77
9.5	Gasunie	77
9.6	Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland	78
10	Zienswijzen en ambtelijke wijziging	79
10.1	Zienswijzen	79
10.2	Ambtelijke wijzigingen	79
11	Bijlagen	81



Figuur 1 Luchtfoto Goes met locatieaanduiding. Bron: Google Earth.



Figuur 2 Globale begrenzing plangebied Aria. Bron: Google Earth.

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

In het structuurbeeld Goes-Zuid komt naar voren dat het gebied gelegen tussen de Deltaweg (A256), A58, 's-Gravenpolderseweg en de bestaande stad een prominente rol speelt voor de verdere verstedelijking van Goes. Hier wordt de realisatie van nieuwe woon- en werkgebieden voorgestaan in combinatie met een aanvullende hoofdwegenstructuur en groenstructuur voor het zuidelijke stadsdeel.

Naast de ontwikkeling van bedrijventerrein De Poel gaat het hier specifiek om de realisatie van nieuwe woongebieden. Aangezien Ouverture voltooid is, komt Aria als volgende stap in beeld om de continuïteit in de woningbouwproductie te garanderen. Deze stap is al voorzien in het structuurbeeld en het vigerende bestemmingsplan "Ouverture/Aria" en dus een logisch vervolg.

Voorliggend bestemmingsplan vormt het juridisch kader voor de nieuwe woonbuurt Aria.

De nieuwe wijk Aria krijgt de sfeer van een Zeeuws dorp met slingerende straatjes en een centraal marktveld. 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 en zal ten westen van de boerderij iets weg hebben van de Dorpsstraat in Wemeldinge. De woningen worden in korte rijtjes, halfvrijstaande, vrijstaande huizen en enkele kleine appartementencomplexen gerealiseerd binnen de dorpse structuur.

1.2 Plangebied

Aria komt voort uit de wens tot verdere ontwikkeling zoals dit in diverse beleidsnotities naar voren komt. De ruimtelijke structuur is vormgegeven in het structuurbeeld Goes-Zuid en deels vastgelegd in het bestemmingsplan "Ouverture/Aria". Hiermee ligt het plangebied dus min of meer vast op een logische, gewenste, plek in de stad.

Het plangebied wordt globaal begrenst door:

- woonwijk Ouverture, aan de noordwestzijde.
- woonwijk Overzuid, aan de noordzijde;
- 's-Gravenpolderseweg aan de oostzijde;
- Maartensweg, aan de zuidoostzijde;
- het bedrijfsterrein Poel II en het stoomtrein-spoorlijntje, aan de zuidwestzijde;

Het plangebied heeft een oppervlak van circa 27,7 hectare. Hier staat de bouw van circa 350 woningen (grondgebonden en appartementen) gepland. Naast woningbouw biedt voorliggend bestemmingsplan ruimte voor realisering van een recreatieve groenzone en een gemengd gebied waarbinnen onder andere functies zoals bedrijven, kantoren, een kerkgebouw en maatschappelijke voorzieningen mogelijk zijn.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied valt grotendeels binnen het vigerende bestemmingsplan "Ouverture/Aria", 2000. De zuidoostelijke hoek tot aan de Maartensweg valt echter buiten dit bestemmingsplan en valt momenteel nog binnen het bestemmingsplan "Landelijk gebied" uit 2001. Het noordelijk deel van het plangebied Aria, heeft in het bestemmingsplan "Ouverture/Aria" verschillende bestemmingen: 'Woongebied', 'Gemengd gebied', 'Verkeersdoeleinden', 'Recreatief groengebied' en 'Agrarische doeleinden'. Het deel van het plangebied dat ligt in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" heeft de bestemming 'Agrarische doeleinden'.

Het bestemmingsplan "Ouverture/Aria" voorziet dus in de bouw van slechts een deel van de geplande woningen in het plangebied. Bij nadere stedenbouwkundige uitwerking is ook gebleken dat het beoogd beeld voor Aria niet past binnen de bouwregels van het bestemmingsplan "Ouverture/Aria". Om deze redenen is gekozen een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor het gehele plangebied Aria.

1.4 Bestemmingsplanmethodiek

Voor het mogelijk maken van de gewenste inrichting van Aria is hier gekozen voor een mengvorm van directe bestemmingen, globaal uit te werken bestemmingen en globale bestemmingen.

In deze mengvorm wordt in de ontwikkelingsfase de gewenste flexibiliteit gehouden om structuren en programma aan te passen aan de wensen van het moment. Gezien de status van het plan is bij Aria de genoemde flexibiliteit wenselijk en daarom is niet gekozen voor een geheel gedetailleerd bestemmingsplan.

Een gedetailleerde bestemming is toegepast op de eerste fase van het plan. Deze vorm biedt direct bouwrecht en geeft globaal aan wat de bouwregels zijn. Hiertoe zijn binnen de bestemming Wonen-1 en Wonen-2 bouwvlakken, voorgevelrooilijnen, maximale bouwhoogten en woningaantallen aangegeven. Tevens is de aanduiding "gemengd" opgenomen rondom het Vedelplein, deze valt deels binnen de bestemming Wonen-1, Wonen-2 en Wonen – Uit te werken. Hier wordt een levendig plein beoogd met functies zoals kleinschalige horeca, maatschappelijke, culturele en andere wijkvoorzieningen.

Binnen de (directe) bestemming Gemengd, langs de 's-Gravenpolderseweg is enkel de bouwhoogte van de gebouwen aangegeven. Hier zijn bedrijfsmatige, maatschappelijke en culturele functies toegestaan, zoals de inmiddels gerealiseerd kerk.

De 'Uit te werken bestemming – Wonen' past binnen de planvorm "globaal uit te werken plan". Hierbinnen zijn goot- en bouwhoogten bepaald en aangegeven waar "gemengd" is toegestaan (zie het laatste hoofdstuk van deze toelichting).

De gronden met de uit te werken bestemming zullen nader geconcretiseerd worden aan de hand van meerdere uitwerkingsplannen.

1.5 Leeswijzer

Het analoge bestemmingsplan bestaat uit verschillende onderdelen: de toelichting, de regels, de bijlagen en de los bijgevoegde verbeelding. Het digitale bestemmingsplan zal gepubliceerd worden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

In dit eerste hoofdstuk van de toelichting is reeds de aanleiding tot het opstellen van het bestemmingsplan en het doel uiteengezet. Ook gaat dit hoofdstuk in op delen van de vigerende bestemmingsplannen die door het bestemmingsplan Aria vervangen worden en de bestemmingsplanmethodiek van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk twee behandelt het beleid dat van toepassing is op het plangebied en de directe omgeving.

Het derde hoofdstuk gaat in op de huidige situatie van het plangebied waarbij meerdere onderwerpen aan bod komen om zodoende een juiste belangenafweging voor de ruimtelijke inrichting van het plangebied te kunnen maken.

In hoofdstuk vier worden de verschillende omgevingsaspecten als water en archeologie behandeld.

De stedenbouwkundige opzet komt in hoofdstuk vijf aan de orde, waarbij wordt ingegaan op de toekomstige structuren van de woonwijk, de bijzondere functies aan de 's-Gravenpolderseweg en de (bebouwings)regels. Hoofdstuk zes gaat in op het woningbouwprogramma.

De juridische aspecten zoals planvorm en bestemmingsregelingen worden toegelicht in hoofdstuk zeven.

Hoofdstuk acht en negen vormen de afsluiting van de toelichting waarbij ingegaan wordt op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid en de resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

In de regels van dit bestemmingsplan worden de bestemmingen en het gebruik van gronden binnen het plangebied juridisch vastgelegd. Samen met de regels vormt de verbeelding het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Op de verbeelding worden in het renvoi de aanduidingen en bestemmingen aangegeven.

2 BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de beleidsonderdelen van verschillende overheden, voor zover het beleid van belang is voor het plangebied van dit bestemmingsplan. Hetgeen wat in dit bestemmingsplan is vastgelegd past binnen de beleidskaders van de onderstaande beleidsdocumenten.

2.2 Nationaal beleid

2.2.1 Realisatieparagraaf

In de Nota Ruimte staan verschillende planologische kernbeslissingen. Op 1 juli 2008 hebben de vigerende planologische kernbeslissingen (PKB's) op basis van het overgangsrecht bij de invoeringswet van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) de status van structuurvisie verkregen. Nieuwe structuurvisies moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het Rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken.

Omdat de vigerende PKB's niet over een dergelijke realisatieparagraaf beschikken heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan zijn gebundeld in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

De Realisatieparagraaf is tot stand gekomen in nauw overleg met het Interprovinciaal Overleg (IPO), de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Unie van Waterschappen (UvW). Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen de mede-overheden over de voorbereiding van bestemmingsplannen en projectbesluiten overleg te voeren met het Rijk.

De volgende PKB's zijn voor de ontwikkeling van de planlocatie Aria van belang:

- (07) **Bundeling** van verstedelijking en economische activiteiten. O.a.: **glastuinbouw, bebouwing buitengebied, recreatiecomplexen, locatiebeleid (bedrijven en voorzieningen incl. detailhandel)**

Van toepassing omdat:

Door de nieuwbouw fysiek aan te laten sluiten op de bestaande bebouwing in Goes, is er sprake van een geconcentreerde verstedelijking in het buitengebied.

- (09) **Borging** van **milieukwaliteit** en **externe veiligheid**

Van toepassing omdat:

Er bij elk plan onderzocht moet worden wat de gevolgen zijn voor de milieukwaliteit en externe veiligheid binnen en om het plangebied. Als gevolg van de resultaten van de onderzoeken kan het voorkomen dat het plan aangepast moet worden of niet door kan gaan. In deze toelichting komen deze aspecten aan bod.

- (12) Het op orde brengen en houden van de **regionale watersystemen**, ter bescherming van het land tegen **wateroverlast**, de veiligstelling van de **zoetwatervoorraden**, het **voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling**, **watertekorten en verzilting**, de verbetering van de **kwaliteit van grond- en oppervlaktewater**, de zorg voor een **goede ecologische waterkwaliteit** en de **versterking van de ruimtelijke kwaliteit**.

Van toepassing omdat:

Er ten behoeve van het bestemmingsplan overleg gepleegd dient te worden met de waterbeheerder en de waterhuishouding veiliggesteld moet worden middels de waterparagraaf en uitvoering hiervan.

- (19) Behoud en versterking van de **kernkwaliteiten met betrekking tot natuur, architectuur, cultuurhistorie, gebruikswaarde en belevingswaarde van het landschap** (landschappelijke kwaliteit)

Van toepassing omdat:

In het plan rekening gehouden is met aanwezige waarden. Er is een flora- en faunaonderzoek en een archeologisch veldonderzoek uitgevoerd om te voorkomen dat aanwezige waarden worden verstoord of vernietigd.

2.2.2 AMvB Ruimte

De Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) is een van de uitvoeringsinstrumenten die kunnen worden ingezet om het Rijksbeleid in het beleid van lagere overheden te laten implementeren.

De AMvB Ruimte bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Anders dan de Realisatieparagraaf dus, waar alleen is aangegeven hoe het beleid zal worden uitgevoerd door het aanreiken van de mogelijke sturingsinstrumenten.

Het ontwerp van de AMvB Ruimte bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Hiermee kan bijvoorbeeld precies aangegeven worden in welke zones bestemmingsplannen geen bestemmingen mogen bevatten die verdere verstedelijking toestaan. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke drukte. Bij de AMvB Ruimte zijn kaarten van onder andere de rijksbufferzones gevoegd.

De AMvB Ruimte bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Hiermee kan bijvoorbeeld precies aangegeven worden in welke zones bestemmingsplannen geen bestemmingen mogen bevatten die verdere verstedelijking toestaan. Andere beperkende regels zijn opgenomen voor snelwegpanorama's en voor Nationale Landschappen. Een deel van een nationaal landschap "Zuidwest Zeeland" ligt ten zuiden van Goes: de Zak van Beveland. Dit nationaal landschap begint ten opzichte van Goes aan de andere kant van de A58. De volgende kenmerken zijn verbonden aan dit deel van het nationaal landschap:

- Groen karakter door kleinschaligheid;
- Polderpatroon en kreekrestanten.

De ontwikkeling van de wijk Aria heeft geen invloed op deze kenmerken.

De locatie aan de zuidrand van Goes heeft geen directe relatie met één van de overige kaarten of bepalingen van de AMvB Ruimte. Geconcludeerd kan worden dat het plan daarmee niet in strijd is met de AMvB Ruimte.

2.2.3 Politie Keurmerk Veilig Wonen

Het Politiekeurmerk Veilig Wonen (hierna PKVW) bestaat uit 5 categorieën:

- Stedenbouwkundige randvoorwaarden (S) (3 eisen);
- Openbare ruimte (O) (5 eisen);
- Kavels (K) (2 eisen);
- Gebouw (G) (11 eisen);
- Woning (W) (9 eisen).

Binnen deze categorieën zijn eisen en aanbevelingen opgesteld. Om het volledige Keurmerk Veilig Wonen te ontvangen moet het plan in ieder geval aan alle basiseisen uit alle categorieën voldoen. Betreffende de aanbevelingen is het niet noodzakelijk om hieraan te voldoen. In totaal gaat het om 30 eisen. De precieze eisen en aanbevelingen van het PKVW, zijn beschreven in het "Handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen 2008". Op basis van dit handboek is het mogelijk om een Quicksan uit te voeren om gevoel te krijgen of het plan zal voldoen aan het PKVW en welke aspecten nog aanpassing behoeven en aan welke oplossingsrichting kan worden gedacht.

Met betrekking tot de eis O1 (openbare verlichting) is in het verlichtingsplan aangegeven dat de verlichting in Aria voldoet aan het PKVW. Voor de overige eisen is nog niet inzichtelijk gemaakt of het plan voldoet. In deze fase van de planvorming is voor het plan Aria te Goes overigens alleen in de categorieën S, O en K mogelijk een Quicksan uit te voeren. De categorieën G en W zijn pas te beoordelen als de architectenplannen gereed zijn.

Een Quicksan voor het PKVW moet worden gezien als een 1^e verkenning. Alleen de landelijke beoordelingscommissie kan een bouwplan van te voren officieel beoordelen en een bindende uitspraak doen. De inspectie-instelling controleert na oplevering het gerealiseerde werk en beoordeelt of aan de eisen van het PKVW is voldaan. Meer informatie hierover is te vinden op www.politiekeurmerk.nl.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Omgevingsplan Zeeland 2006 – 2012 en Kadernota Wro

Het omgevingsplan Zeeland is op 1 oktober 2006 in werking getreden. Met de inwerking-treding van het omgevingsplan is het Streekplan Zeeland, het milieubeleidsplan "Groen Licht" en het waterhuishoudingsplan "Samen Slim met Water" komen te vervallen.

Bovendien is op 1 juli 2008 de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (nWro) in werking getreden en de 'oude' wet is daarmee ingetrokken. De nWro betekent nogal wat voor de verhoudingen tussen rijk, provincies en gemeenten als het gaat om de verdeling van de (schaarse) ruimte. De nieuwe wet betekent dat het bestuur moet werken met nieuwe instrumenten en nieuwe procedures in de ruimtelijke ordening. Deze instrumenten zijn een middel om beleidsdoelen te realiseren. Voor wat Provincie Zeeland betreft gaat het dan om het behoud van kwaliteiten van Zeeland en vooral om ervoor te zorgen dat deze provincie een plek blijft waar het goed wonen, werken en recreëren is.

In de Kadernota Wro is in hoofdlijnen aangegeven hoe Provincie Zeeland met de nieuwe wet wil omgaan. In de uitwerking van de Kadernota is nog concreter aangegeven hoe de Provincie de beleidsdoelen uit het Omgevingsplan wil uitvoeren met inzet van de nieuwe instrumenten. Beide documenten zijn in de rechterkolom onder documenten te raadplegen.

(bron: provincie Zeeland).

In de Kadernota wordt gesteld dat de provincie niet direct een nieuwe structuurvisie zal opstellen onder de Wro. Er wordt echter ingezet op de uitvoering van het Omgevingsplan 2006-2012. Dit betekent in hoofdzaak dat de provincie, in de volle breedte, instrumenten wil inzetten om nieuwe ontwikkelingen te faciliteren en tevens waarden en kwaliteiten (waardevolle gebieden en objecten) wil beschermen.

Uitgangspunten Omgevingsplan

Het uitgangspunt voor het Omgevingsplan Zeeland is duurzame ontwikkeling. Handzaam vertaald naar het Omgevingsplan gaat het om drie kapita Alvormen: het sociaal-cultureel kapitaal (mens), het economisch kapitaal (welvaart) en het ecologisch kapitaal (omgeving). Er is alleen sprake van duurzame ontwikkeling als alle drie de kapita Alvormen groeien. Daarbij mag de groei van de ene kapita Alvorm niet ten koste gaan van een andere.

De provincie heeft zeven speerpunten benoemd die liggen op het spanningsveld van dynamiek en kwaliteit. Eén van deze speerpunten is: Woonmigratie en bouwen voor de toekomst. De provincie zet hierbij in op meer nieuwe woningen en het bevorderen van woonmigratie naar Zeeland, met behoud van kwaliteit.

Voldoende, kwalitatief goede en aantrekkelijke woningen zijn nodig om een matige groei van de Zeeuwse bevolking vast te kunnen houden. Door een aantrekkelijk woonklimaat kunnen mensen van buiten Zeeland worden overgehaald zich hier te vestigen (woonmigratie) en zullen de eigen mensen (jongeren) hier blijven. De grootste groei moet plaatsvinden rond de steden: dat noemt de provincie bundeling. Zo wil zij de steden in staat stellen hun voorzieningenniveau op peil te houden, maar kan zij aan de andere kant het landelijke karakter van de kleinere dorpen beschermen en behouden.

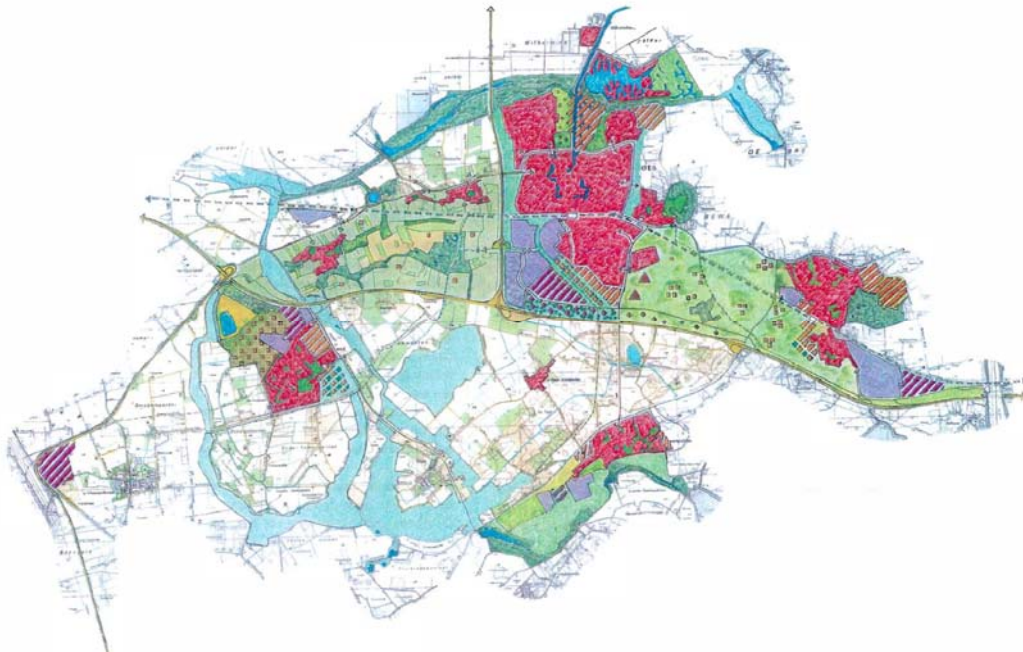
De uitbreiding Aria voldoet aan de gestelde doelstellingen aangezien zij een hoogwaardig woonmilieu realiseert binnen de contouren van de stad met voldoende ruimte voor groen en ecologie.

Regiovisie Ontwikkelingszone Goes

De stedelijke ontwikkelingszone Goes beslaat een gedeelte van het grondgebied van de gemeenten Goes, Kapelle en Borsele. Onder regie van de provincie is een gezamenlijke regiovisie opgesteld waarmee zij de groei van woongebieden en bedrijfsterreinen in goede banen willen leiden. Als randvoorwaarde voor de groei stellen de gemeenten dat de verscheidenheid in de ontwikkelingszone behouden moet blijven. Karakteristieke verschil-

len tussen stad, dorpen en platteland binnen de regio dienen behouden te blijven of versterkt te worden. Goes neemt als centrumstad een prominente positie binnen de regio in.

Vanwege haar grootte, de aanwezige voorzieningen, werkgelegenheid en infrastructuur komt deze kern in aanmerking voor de opvang van een substantieel deel van de verwachte groei. De wijze waarop deze groei wordt vormgegeven dient het stedelijke karakter van Goes te versterken.



Figuur 3. Regiovisie stedelijke ontwikkelingszone Goes. Bron: Stedelijke ontwikkelingszone Goes (1999).

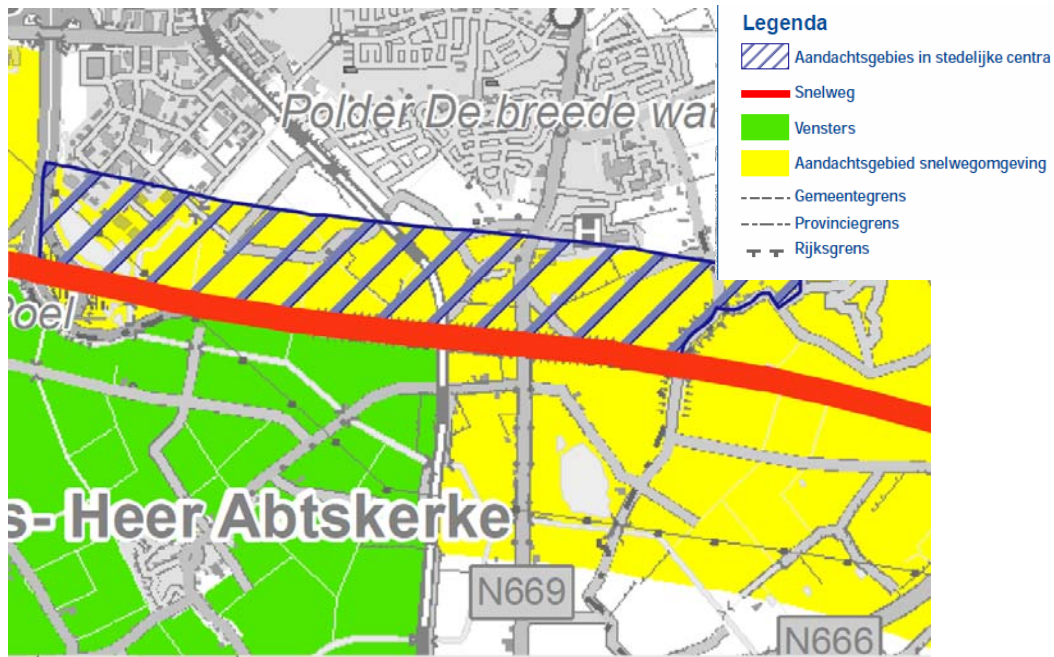
Met de toevoeging van Aria wordt het zuidelijke stadsdeel op compacte wijze gecompacteerd c.q. versterkt en past daarmee in deze regiovisie. De aanleg van een gedeelte van de eerste fase is een opstap naar de verwezenlijking van deze visie.

2.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening

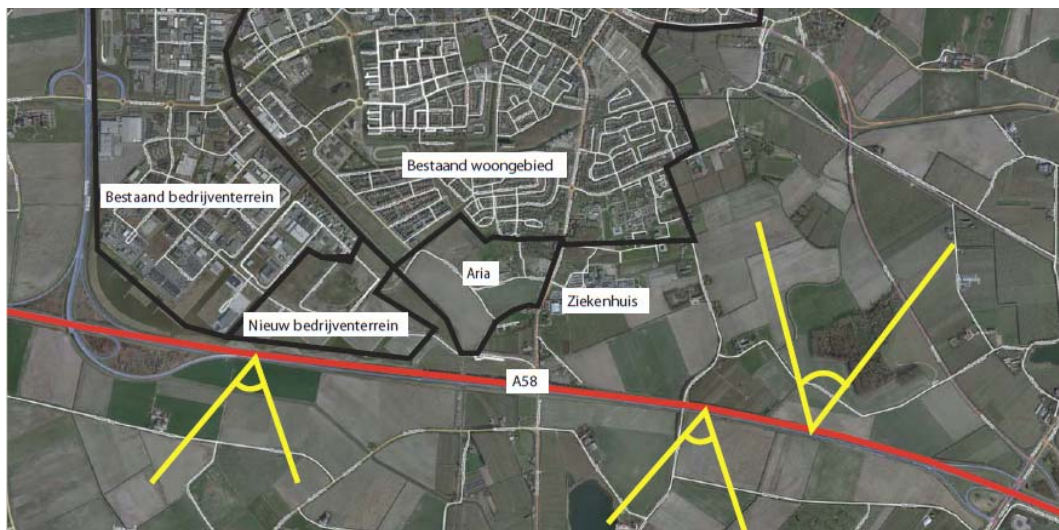
Op 9 april 2010 hebben provinciale staten van Zeeland de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) Zeeland vastgesteld. Deze vaststelling is een gevolg van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, waarmee de goedkeuring (achteraf) van bestemmingsplannen door de provincie is vervallen en is vervangen door het –vooraf– stellen van algemene regels. In de PRV is onder meer het beleid over “Vensters op Zeeland” opgenomen. Dit beleid heeft tot doel het landschap van Zeeland vanaf snelwegen beleefbaar te maken. In artikel 2.8 van de PRV is een regeling opgenomen waarin is aangegeven waar een bestemmingsplan dient te voldoen indien ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt in de aangewezen aandachtsgebieden.

De ontwikkeling van de woonwijk Aria wordt expliciet genoemd in ‘Vensters op Zeeland’. Het zuidelijk deel van het plangebied Aria valt binnen het ‘Aandachtsgebied snelwegomgeving’ en ‘Aandachtsgebied stedelijke centra’. Indien een bestemmingsplan (stedelijke) ontwikkelingen mogelijk maakt binnen dergelijke gebieden, dient deze te voldoen aan de in artikel 2.8 van de PRV gestelde eisen.

Hiertoe is in hoofdstuk 3 en 5 van deze toelichting ingegaan op de ruimtelijke structuur binnen het plangebied. Daarnaast is voor het plangebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de ontwikkelingen in relatie met de landschappelijke ondergrond en de omgeving zijn geplaatst.



Figuur 4. Aandachtsgebieden snelwegpanorama's. Bron: provinciale ruimtelijke verordening Zeeland.



Figuur 5. Zichtlocaties A58 bij Goes.

Voor de beleving van het Zeeuwse land en om het karakter van de A58 te behouden is het van belang altijd één zijde van de weg onbebouwd te laten. Zoals op bovenstaande afbeelding geïllustreerd, zijn de open zichtlijnen vanaf de A58 bij Goes voornamelijk aan de zuidzijde van de A58 en ten oosten van Goes vrij. De zichtlijnen worden ter hoogte van de nieuwe wijk Aria al door het bestaande woongebied, het bestaande bedrijventerrein (en de uitbreiding daarvan) en het ziekenhuis belemmerd.

2.3.3 Zeeuws convenant Integrale Woonkwaliteit

De te bouwen woningen en bijgebouwen zullen voldoen aan de eisen en voorwaarden van het Zeeuws Convenant Integrale Woonkwaliteit. De ontwikkelaar (ABC Vastgoed) dient in ieder geval de vaste maatregelen, die zijn afgesproken in de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente, uit te voeren. De concreet te treffen maatregelen worden in overleg met de gemeente bepaald.

2.3.4 GPR richtlijnen

Gemeentelijke Praktijk Richtlijnen gebouwen (GPR richtlijnen) gaan in op duurzaam bouwen van nieuwbouwprojecten. Duurzaam bouwen omvat maatregelen variërend van stedenbouwkundig ontwerp tot materiaalgebruik die de milieubelasting bij het bouwen zelf, het gebruik van de gebouwen en het verwijderen ervan, beperkt. Ook energiezuinig bouwen en het gebruik van (innovatieve) technieken ten behoeve van het beperken van de milieubelasting dragen bij aan de duurzaamheid van woningbouw.

GPR richtlijnen zijn opgesteld om diverse instanties als gemeenten handvatten te geven bij het handhaven van de duurzaamheid bij nieuwe ontwikkelingen. Nieuwbouw in Goes moet voldoen aan het Zeeuws Convenant Integrale Woningkwaliteit waarvan de maatregelenlijst is gebaseerd op het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen, het Handboek Veilig Wonen, het Handboek voor Toegankelijkheid en het Handboek Woonkeur. De GPR richtlijnen zijn hier onderdeel van.

Duurzaamheid

Voorwaarden voor duurzaamheid zijn lastig samen te vatten in een lijst met maatregelen, zeker omdat de gemeente aan ontwikkelaars en ontwerpers voldoende vrijheid wil geven om zelf te kunnen bepalen op welke manieren duurzaamheidsdoelstellingen kunnen worden behaald. Op hoofdlijnen moet de bouw daarom een bepaalde score halen op het gebied van energie, materialen, afval, water, gezondheid en woonkwaliteit. Verplichtingen in de gemeente Goes zijn: warmtepomp, hergebruik regenwater en een energieprestatiecoëfficiënt van 0.72. Dit is 10% hoger dan de eis volgens het huidige Bouwbesluit.

Om op het gebied van duurzaamheid te kunnen haven worden ook door de gemeente Goes de GPR richtlijnen gehanteerd. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van het softwareprogramma en tevens hét hulpmiddel voor het maken van duurzaamheidskeuzes: GPR-gebouw. Dit programma zet ontwerpgegevens van een (woon)gebouw om in prestaties voor kwaliteit en duurzaamheid. Hiervoor wordt een bepaald ambitieniveau vastgesteld per thema (minimaal 5 en maximaal 10) die binnen het project behaald moeten worden. De thema's zijn:

- Energie;
- Materialen;
- Water;
- Afval;
- Gezondheid;
- Woonkwaliteit.

Ontwikkelaars en ontwerpers hebben hierbinnen voldoende vrijheid om zelf te bepalen op welke wijze ze deze ambitie realiseren. De gemeente bepaalt per project welk ambitieniveau gehaald moet worden.

2.3.5 Regiovisie De Bevelanden

Op 16 maart 2006 heeft de gemeente Goes de 'Thematische Regiovisie De Bevelanden, Wonen, werken en recreëren in de regio' vastgesteld. De visie is tot stand gekomen in intergemeentelijke samenwerking tussen de vijf gemeenten in de Bevelanden: Borsele, Goes, Noord-Beveland, Kapelle en Reimerswaal. Omdat deze gemeenten gezamenlijk steeds meer functioneren als één regio, geven zij in de visie gezamenlijk invulling aan de ruimtelijke invulling de thema's werken, wonen en recreëren.

In de regiovisie is aangegeven dat de stad Goes, met haar aantrekkelijke historische binnenstad, hét regionale centrum vormt. Naast dat dit te zien is in de werkgelegenheidscijfers, uit zich dit in het grote aanbod aan bovenlokale maatschappelijke voorzieningen (ziekenhuis, schouwburg, scholen voor voortgezet onderwijs, etc.) en het uitgebreide winkel- en horecabestand. Het Goese voorzieningenniveau ligt hoger dan op basis van eigen inwoneraantallen haalbaar zou zijn. Buiten de stad Goes bestaan de nederzettingen enkel uit dorpen en landelijke bebouwingsconcentraties. De omvang van de, veelal typisch zeeuwse, dorpen verschilt sterk. Dit laat zich ook zien in het voorzieningenniveau.

Bij de kleinere kernen is, door (de vrees van) een steeds verder afnemend voorzieningenaanbod, het in stand houden van de leefbaarheid een belangrijk item.

In de regiovisie is voor Goes ten aanzien van het wonen de volgende doelstelling geformuleerd: "Ruimte voor dynamiek (extra woonmilieus) in de onderscheiden ontwikkelingszones onder voorwaarde dat de ruimtelijk-functionele samenhang en de eigen identiteit van de verschillende ontwikkelingszones wordt bevorderd. Hierbij wordt overigens wel uitdrukkelijk onderscheid gemaakt tussen de stedelijke ontwikkelingszone Goes en de andere ontwikkelingszones." Op bijgevoegde kaart zijn de stedelijke ontwikkelingszones, waaronder het onderhavige plangebied, aangegeven met rode stippen. Binnen de ontwikkelingszones kunnen, naast de woningen die nodig zijn om aan de eigen woningbouwbehoefte te voldoen, woningen en woonmilieus voor mensen van buiten de regio worden gebouwd. (Woningbouw)ontwikkelingen dienen te leiden tot een grotere ruimtelijk-functionele samenhang binnen de zone, zodat deze aan kwaliteit wint en een sterke eigen identiteit ten opzichte van andere zones. Door het ontwikkelen van aantrekkelijke overgangsmilieus (op de randen) kan de Bevelandse verscheidenheid zo optimaal mogelijk beleefbaar worden gemaakt. De centrale positie van de stad Goes binnen de regio blijft overigens behouden en zal worden versterkt, zodat Goes dé stedelijke drager van de Bevelanden blijft. Als partner in het steden netwerk Scheldemondsteden heeft Goes een taakstelling voor de realisering van een meer grootschalig bovenregionaal woningaanbod. De regio de Bevelanden onderschrijft deze taakstelling.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Discussienota Structuurvisie Goes 2030

Vooruitlopend op een structuurvisie voor de stad Goes is een discussienota Structuurvisie Goes (januari 1998) opgesteld. In deze discussienota bezint de gemeente zich over de toekomst van de stad. Aan maatschappelijke groeperingen en burgers wordt de mogelijkheid geboden hierover mee te discussiëren.

In de discussienota zijn door het college van burgemeester en wethouders een aantal beleidsuitgangspunten geformuleerd. Zo acht het college het onder meer gewenst dat:

- regionale verschillen worden aangescherpt (in dorpen dient 'dorps' gebouwd te worden, in de stad 'stedelijk');
- de toekomstige woningbouwbehoefte binnen de Goese regio middels relatief kleinschalige plannen, met een beperkte looptijd, wordt ingevuld;
- een compacte, stedelijke stad wordt ontwikkeld.

De beleidsuitgangspunten zijn vertaald naar een ruimtelijke visie. Wat betreft de stadsuitbreiding aan de zuidzijde van de stad wordt gesteld dat deze, naast de stadsuitbreiding Nieuw-West, de komende jaren in een belangrijk deel van de vraag naar traditionele woonmilieus zal voorzien. Daarbij dient, meer dan in het verleden, aandacht geschonken te worden aan de mogelijkheid deze woonmilieus te oriënteren op een stedelijke groenstructuur. Bij de verkaveling en de architectonische invulling van de wijken dient per buurt een gerichte en eenduidige invulling te worden nagestreefd, zodat binnen de wijken een duidelijke differentiatie tussen verschillende buurten ontstaat.

2.4.2 Structuurbeeld Goes-Zuid

Door de gemeente is in 1998 het Structuurbeeld Goes-Zuid opgesteld. In het Structuurbeeld wordt de totaalvisie op de voorgestane ontwikkelingen aan de zuidflank van de stad geschetst. Naast dat hierin de ruimtelijke hoofdlijnen voor de uitbreiding van het bedrijventerrein De Poel II zijn weergegeven, gaat het om de hoofdopzet van de nieuwe woongebieden Ouverture en Aria én de hoofdgroenstructuur van het totale nieuwe stadsdeel. Voorafgaande aan dit Structuurbeeld zijn ontwikkelingsrandvoorwaarden door burgemeester en wethouders opgesteld die een duurzame ruimtelijke ontwikkeling moeten bewerkstelligen. Deze is als bijlage in het Structuurbeeld opgenomen.



Figuur 6. Structuurbeeld Goes-Zuid. Bron: gemeente Goes.

2.4.3 Woonvisie Goes

De Woonvisie Goes geeft de gemeente een beleidskader voor het aansturen van de ontwikkeling van de woningvoorraad en het maken van afspraken over woningbouwplannen met corporaties en ontwikkelaars. De visie strekt zich uit over een periode tot 2015 met hier en daar een doorkijk naar een verdere toekomst. In de visie staat de eigen kracht van Goes centraal. Hierbij vormen het versterken van de kwaliteiten van bestaande wijken en dorpen en het vergroten van de diversiteit en de kwaliteit van de woningvoorraad het uitgangspunt.

Goes is een aantrekkelijke woongemeente, met vooral rustige, ruime en groene woonmilieus met een hoog voorzieningenniveau. Dat leidt er onder meer toe, dat een aanzienlijk deel van de mensen die zich in Goes vestigen, van buiten Zeeland afkomstig is (34%). Goes kiest ervoor om de komende jaren meer woningen te bouwen dan voor de eigen behoefte noodzakelijk is.

Voor de nieuwbouwproductie gelden de volgende kwalitatieve uitgangspunten:

- De woonconsument verdient meer invloed. Bij elk plan wordt nagegaan welk deel in particulier opdrachtgeverschap wordt gerealiseerd. Consumentgericht bouwen vormt bij alle plannen het uitgangspunt;
- De te bouwen woningen voldoen aan hoge eisen met betrekking tot woningkwaliteit: ze zijn duurzaam, gezond, veilig, levensloopbestendig en flexibel;
- Voor het vastleggen en toetsen van deze afspraken maakt de gemeente gebruik van GPR-gebouwen.

2.4.4 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.

2.4.5 Groenstructuurplan 2003-2012 Goes

Op 15 april 2004 is het Groenstructuurplan 2003-2012 door de gemeenteraad van Goes vastgesteld. De hoofddoelstelling van het structuurplan is het waarborgen en verhogen van de kwaliteit van het woonwerk- en leefmilieu in de gemeente Goes door het versterken van de groenstructuur. Het structuurplan is opgesteld voor de bebouwde kom van de gemeente Goes en haar acht kernen, het buitengebied wordt behandeld in het Landschapsonwikkelingsplan (LOP).

Het plan kent drie uitgangspunten, te weten het behoud van:

- de Zeeuwse identiteit van rust en ruimte;
- het historische karakter van de stad Goes aan de Schenge / Oosterschelde;
- het landelijke karakter van de dorpen.

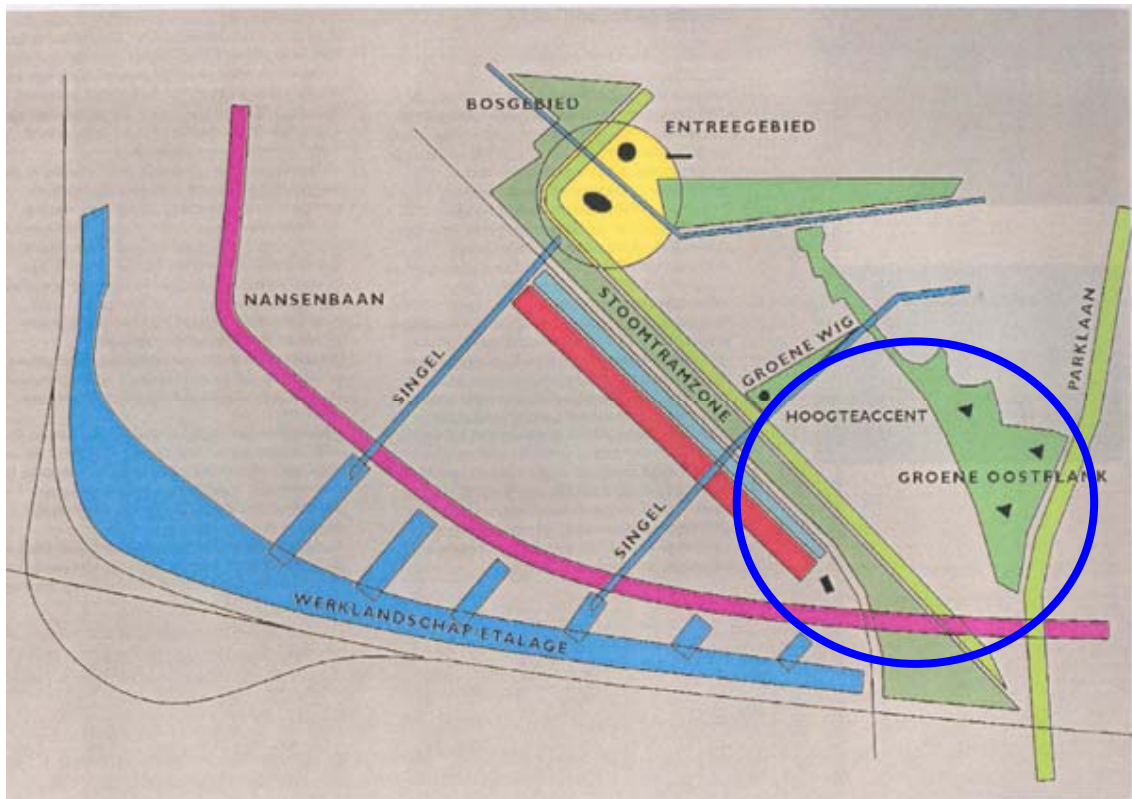
Het behoud van de ruimte wordt gerealiseerd door het vastleggen van de bufferzones tussen de kernen en de hoofdinfrastructuur en tussen de kernen onderling. Deze bufferzones behouden hun groene karakter en zullen tevens een functie vervullen als uitloophet gebied. Het historisch karakter wordt versterkt door het veiligstellen en verder ontwikkelen van de grotere parkgebieden in de kern Goes.

In het Groenstructuurplan wordt beleid ontwikkeld voor de hoofdgroenstructuur (parken, bufferzones, bomen, groene accenten en bosgebieden), de ecologische structuur, het beheer en de – adequate maar flexibele – bescherming van het groen.

Aria en Ouverture

In tegenstelling tot de dorpen binnen de gemeente die een landelijk karakter hebben, wordt Goes verder ontwikkeld als compacte stad. Aria en het reeds gerealiseerde Ouverture worden gezien als grootschalige projecten hierin. Beide wijken krijgen een stedelijk karakter, wel vormt het groen binnen de wijken de drager van de gekozen verkavelingopzet.

De stedenbouwkundige hoofdstructuur van Aria is opgebouwd uit een aantal onderdelen, zoals de infrastructuur, de groenstructuur, het watersysteem, het ecologische systeem en de recreatieve voorzieningen. De zuidelijke rand van het bedrijventerrein De Poel: "de etalage", is vormgegeven als een duidelijke zichtlocatie vanaf de snelweg en gecombineerd met waterberging.



Figuur 7 Structuurbeeld Goes-Zuid. Bron: Groenstructuurplan Goes.

Stadspark Bosgebied Zuid

Het stadspark Bosgebied Zuid vormt een buffer tussen Goes-Zuid en Ouverture / Aria / Overzuid / de Poel. Het is een relatief jong park, waarvan het bos zich in de zogenaamde stakenfase bevindt. De waardering van de bewoners over het bos wisselt sterk. Overige functies, zoals: hertenkamp, ijsbaan, wandel- en fietsroutes staan onder sterke druk en dienen deels gerenoveerd te worden. Dit is mede ingegeven door de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Aria. De gebruiksintensiteit van het gebied verandert hierdoor sterk. Daarnaast wordt het parkgebied vergroot met een groenzone langs het spoor van de stoomtram, deze zal ook langs Aria lopen. De hoofdwatergang en (stoom-)spoorlijn vormen de dragers van het park. De doorgaande wandel- en fietspaden worden hieraan gekoppeld (routes richting Kapelle, 's-Heer Abtskerke en het Poelbos). Natuurontwikkeling wordt gerealiseerd door een aangepast beheer van bos, gras en oever: introduceren van gefaseerd maaibeheer en vlindervriendelijk bosbeheer.

2.4.6 Welstandsnota Goes

In de Welstandsnota Goes staat aangegeven op welke wijze in de gemeente Goes sinds 1 juli 2004 bouwplannen worden getoetst 'aan redelijke eisen van welstand op zichzelf en in verband met de omgeving'.

De Welstandsnota Goes is een uitvloeisel van de Woningwet zoals deze per 1 januari 2003 geldt. Op 18 mei 2004 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota Goes vastgesteld.

Welstandsniveaus

De welstandsnota is 1 juli 2004 in werking getreden. Alle Goese wijken en dorpen in de gemeente Goes krijgen een eigen welstandsniveau: beschermd gebied, bijzonder gebied of regulier gebied. Voor deze welstandsniveaus gelden aparte gebiedsgerichte criteria. Dit houdt in dat aan de ene kant op plekken die qua beeld van groot belang zijn, zoals o.a. het centrum, strenge eisen zullen gelden, terwijl er aan de andere kant plekken zijn, waar soepelere welstandseisen kunnen gelden.

Plangebied Aria valt onder deelgebied 16: Kreekruggenlandschap. Hiermee wordt het landschap aangeduid, dat is ontstaan op de kreekruggen langs de voormalige getijdegeul de Schenge.

De ontwikkeling van Aria wijkt duidelijk af van de criteria die in de welstandsnota gesteld worden. De oorzaak hiervan is voornamelijk dat in 2004 de locatie Aria nog niet in aanmerking kwam voor ontwikkeling. Voor de wijk Aria is een separaat beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit wordt als bijlage opgenomen in de welstandsnota, waardoor het document als toetsingscriteria gehanteerd mag worden door de welstandscommissie. De Welstandsnota zal dan ook aangepast moeten worden om de ontwikkelingen in de wijk Aria te kunnen beoordelen.

2.4.7 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

In 2005 is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) vastgesteld. Hierin worden onder andere uitspraken gedaan over de ontsluiting en invloed van Aria:

De kleinere inbreidingen in Goes en de uitbreiding aan de zuidkant (Aria) zullen weinig effect hebben op de doorstromingsproblemen voor het autoverkeer ten zuiden van het spoor, zeker ook gezien de, reeds voltooide, aanleg van de Nansenbaan en de aanleg van rotondes op de Anthony Fokkerstraat.

Daarnaast wordt in het GVVP gesteld dat het een mogelijkheid is om tussen de Poel en Aria een inrikker van de zuidelijke rondweg te realiseren. Een van de varianten is geprojecteerd nabij de Groene Zone langs Aria en Ouverture, langs het stoomtreinspoor. Ook een nieuwe afslag van de A58 ter hoogte van Aria is een mogelijkheid. Deze beide mogelijkheden worden momenteel geïnventariseerd en getoetst op haalbaarheid. In dit bestemmingsplan is geen rekening gehouden met deze plannen.

Uit het GVVP komt duidelijk naar voren dat de ontwikkeling van Aria geen negatieve effecten zal hebben op de ontsluiting van Goes. De Nansenbaan blijkt dusdanig veel capaciteit te hebben, dat zelfs ook Goes-zuid hiervan profiteert.

2.4.8 Verkeer: Duurzaam veilig

De nieuwe woonwijk wordt ingericht volgens het convenant "Duurzaam Veilig" en zodoende worden de woonstraten ingericht als een 30 km/h zone.

In de uitwerking worden een aantal eisen gesteld waarmee, bij de ontwikkeling van Aria rekening gehouden moet worden. Het gaat om de volgende eisen:

- De auto-aansluiting op het woongebied, de gebiedsontsluitingsfunctie blijft beperkt tot één ontsluiting, de Nansenbaan. Er komt dus geen doorverbinding naar Ouverture en er komt ook geen aansluiting op de 's-Gravenpolderseweg.
- Voor fietsverkeer worden directe verbindingen gelegd met zowel de omliggende wijken als het bedrijventerrein De Poel II en het buitengebied.

2.5 Waterbeleid

2.5.1 Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn water beoogt de bescherming van aquatische ecosystemen en het duurzaam gebruik van water. Daarvoor wordt de Kaderrichtlijn eerst in landelijke wet- en regelgeving omgezet. Sinds begin 2004 wordt daar hard aan gewerkt. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

2.5.2 Vierde Nota Waterhuishouding

De Europese Kaderrichtlijn Water van oktober 2000 stelt dat de Europese stroomgebieden voor 2015 allen een goede waterkwaliteit moeten hebben, zowel in ecologische als chemische kwaliteit. Dit geldt voor het oppervlaktewater en het grondwater.

Het rijksbeleid voor de waterhuishouding staat geformuleerd in de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1999 van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. Kernpunten van dit beleid zijn onder andere de versterkte uitvoering van integraal waterbeheer en het beheer van stedelijke watersystemen. De nota pleit voor meer samenhang tussen water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen. In de nota staan twee denklijnen centraal: zoveel mogelijk op een natuurlijke wijze omgaan met water en watersystemen én vanuit het waterbeleid de watersysteem- en stroomgebiedbenadering te benadrukken. De regering streeft naar afstemming en integratie van het waterbeheer in het landelijk en stedelijk gebied. Gemeenten en waterschappen moeten komen tot een gemeenschappelijke visie op het waterbeheer in zowel de bebouwde kom als het buitengebied. De regering streeft ernaar zoveel mogelijk aan te sluiten op de natuurlijke waterbalans van een gebied en de eigen waterkwaliteit. Ten aanzien van het beheer van stedelijk water wordt gestreefd naar afkoppeling van het water van verhard oppervlak en infiltratie in het grondwater. Water in de stad moet samen met een groen netwerk van natuurterreinen, de ecologische verbinding tussen stad en ommeland vormen. Bronnen van verontreiniging moeten worden geminimaliseerd. Een groot deel van de neerslag moet worden opgeslagen in het wateroppervlak. Een goede samenwerking tussen de waterbeheerder en de gemeente is daarbij noodzakelijk.

De Watertoets van het ministerie van Verkeer en Waterstaat uit oktober 2001 is het procesinstrument dat voortgekomen is uit het Advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw. Het doel ervan is het waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets wordt in beginsel in drie stadia van de ruimtelijke ordening toegepast: locatiekeuzen, inrichting en herinrichting en beheer. De watertoets vraagt van de waterbeheerder en ruimtelijke ordenaar dat zij gezamenlijk werken aan een meer sturende rol van water in de ruimtelijke ordening.

2.5.3 Zeeuwse Handreiking Watertoets

Op 6 april 2005 is de 'Zeeuwse Handreiking Watertoets' gepubliceerd. In de handreiking, gemaakt door de Zeeuwse waterbeheerders (de beide waterschappen, Rijkswaterstaat en de Provincie) is aangegeven hoe de Zeeuwse waterbeheerders invulling geven aan de watertoets en aan welke criteria wordt getoetst. Daarmee wordt duidelijk gemaakt waar plannenmakers bij het maken van hun plannen op moeten letten en hoe zij zo goed mogelijk rekening kunnen houden met het water.

2.5.4 Waterplan Goes 2005-2010

Op 15 december 2005 zijn het 'Waterplan Goes 2005-2010' en het Gemeentelijk Rioleeringsplan (GRP) 2005-2012' door de gemeente Goes vastgesteld. In het Waterplan, gezamenlijk opgesteld door de gemeente Goes, waterschap Zeeuwse Eilanden en provincie Zeeland, wordt aandacht besteed aan de wijze waarop met water wordt omgegaan in bebouwd gebied en de wateroverlastproblematiek. Voor de waterbodems in Goes is voorafgaand aan dit waterplan in 2002 een baggerplan voor bebouwd gebied opgesteld.

Het opstellen en uitvoeren van het waterplan moet uiteindelijk leiden tot duurzame watersystemen: watersystemen die nu en in de toekomst de afgesproken functies kunnen vervullen en voldoen aan de eisen die kunnen worden gesteld met betrekking tot onder andere de waterkwaliteit, de waterberging en kansen voor watergebonden flora en fauna. Belangrijk is daarnaast dat de watersystemen ook mogelijkheden bieden voor gebruik (hengelen, spelevaren) en een bijdrage leveren aan een prettige woon- en werkomgeving.

Met het Waterplan heeft water een duidelijker positie gekregen binnen het gemeentelijke beleid voor ruimtelijke ordening en milieu. Het Waterplan geeft de basis voor structuurplannen, bestemmingsplannen (met name voor de waterparagraaf), het milieubeleidsplan en het gemeentelijk GRP.

2.5.5 Beleidsplan Milieu en Water

In het Beleidsplan Milieu en Water van de Provincie zijn duurzaamheid en omgevingskwaliteit de sleutelbegrippen. Met duurzaamheid als uitgangspunt wil de provincie in het handelen van nu de gevolgen op lange termijn meewegen. Met aandacht voor de kwaliteit van de omgeving wil de provincie de belangen benadrukken van een aantrekkelijk, gevarieerd en concurrerend woon- en werkklimaat in Zeeland, met een ruime keuze aan recreatiemogelijkheden en een rijke natuur.

2.6 Externe Veiligheid

In ruimtelijke projecten dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor, het water of door leidingen;
- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt of waar zich installaties bevinden waaraan risico's zijn verbonden waardoor effecten van ongevallen buiten het terrein van de inrichting merkbaar zijn.

2.6.1 Vervoer van gevaarlijke stoffen

De wettelijke regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt vast in de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (WVGS), het Reglement Vervoer over de Spoorweg van Gevaarlijke Stoffen (VSG), het Reglement Vervoer over Land van Gevaarlijke stoffen (VLG) en het Reglement Vervoer over de Binnenwateren van Gevaarlijke stoffen (VBG).

De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden aan de hand van de nota "Risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen, 2^e kamer 1995-1996", de handreiking "Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998" en de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, Min V&W 2004". Voor gastransportleidingen worden de veiligheidsafstanden uit de circulaire van VROM getiteld "zonering rondom hoge druk aardgastransportleidingen" uit 1984 gebruikt.

De risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico (kans op overlijden van één op een miljoen per jaar) is een norm en wordt weergegeven in de vorm van een contour 10^{-6} . Binnen deze contour mogen er geen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd. Voor bestaande situaties geldt de 10^{-6} /jaar als streefwaarde. De grenswaarde voor bestaande situaties is 10^{-5} /jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals bedrijfsgebouwen) geldt de 10^{-6} /jaar als richtwaarde en de 10^{-5} /jaar als grenswaarde.

Het groepsrisico is een oriënterende waarde (geen harde norm) waarvan onderbouwd mag worden afgeweken. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in de kans per jaar op een aantal (groep) doden. Het GR moet kleiner zijn dan 10^{-2} . Dit is een kans van één op tien-duizend (per jaar per kilometer) op een ongeluk met 10 slachtoffers, een kans van één op een miljoen (per jaar per kilometer) op een ongeluk met 100 slachtoffers, enz.

Bij buisleidingen dient rekening gehouden te worden met een bebouwingsafstand en een toetsingsafstand. Het streven dient erop gericht te zijn dat er binnen de toetsingsafstand geen woonbebouwing of bijzondere objecten worden gerealiseerd.

In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de externe veiligheid in het plangebied.

2.7 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De wet richt zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis. B&W is op basis van de Wgh bevoegd tot het verlenen van hogere grenswaarden.

Voor wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï wordt gemeten in de Europese dosismaat Lden (staat voor day- evening- night). In de wet wordt Lden aangegeven in decibel (dB); de oude dosismaat Letmaal (Letm) wordt net als vroeger aangeduid met 'dB(A)'.

Voor geluidsgevoelige functies, zoals woningen geldt de norm van 48 dB, dat wil zeggen 53 dB Lden bij binnenstedelijke wegen en 50 dB Lden bij rijkswegen.

2.8 Besluit Luchtkwaliteit

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten hebben op de gezondheid. Bij nieuwe bestemmingen langs wegen mag geen sprake zijn van een overschrijding van de grenswaarden zoals opgenomen in de Wet luchtkwaliteit. Ook indien wijzigingen in de bestaande verkeersstructuur of structurele veranderingen in de verkeersintensiteiten plaatsvinden, mag dit niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden niet alleen bij bestaande (gevoelige) functies, maar ook dicht bij de weg.

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 van kracht geworden. De nieuwe wet is nodig omdat de aanleg van een groot aantal bouwprojecten en bestemmingsplannen is stilgelegd door uitspraken van de afdeling Bestuursrecht van de Raad van State. De nieuwe wet geeft meer armslag om ruimtelijke plannen die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit uit te voeren.

De nieuwe wet regelt net als zijn voorganger, het Besluit luchtkwaliteit 2005, dat zeezout in de lucht niet meegerekend hoeft te worden bij vaststelling van de concentraties fijn stof. Zeezout is van natuurlijke oorsprong en ongevaarlijk voor de gezondheid. In de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 staat hoeveel zeezout mag worden afgetrokken van de fijn stof-concentratie. Het overgrote deel van het fijn stof in Nederland is van natuurlijke oorsprong of waait over vanuit het buitenland. Soorten fijn stof van natuurlijke oorsprong zijn bijvoorbeeld opstuivend zand, zeezout, bodemstof en plantmateriaal (bijvoorbeeld stuifmeel). Slechts een zesde wordt veroorzaakt door menselijke activiteiten (antropogene fijn stof) in Nederland. Daardoor kan Nederland zelfs met alle denkbare maatregelen niet op tijd voldoen aan de Europese normen voor fijn stof.

In 2007 is de 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007' van kracht geworden. De regeling bevat voorschriften over metingen en berekeningen om de concentratie en depositie van luchtverontreinigende stoffen vast te stellen. Verder schrijft de regeling rapportage voor van de uitkomsten van metingen en berekeningen. De regeling vereist ook een plan met maatregelen om een goede luchtkwaliteit te bewerkstelligen in geval van overschrijding. Een eerdere wijziging van de regeling Beoordeling vond op 19 juli 2008 plaats. Sinds de introductie is de regeling een aantal keren gewijzigd c.q. aangepast. In december 2008 is

het 'toepasbaarheidbeginsel' geïntroduceerd. Dit beginsel geeft aan op welke plaatsen de luchtkwaliteitseisen toegepast moeten worden: de werkingssfeer en de beoordelingssystematiek. Op 18 maart 2009 heeft een wijziging plaatsgevonden met betrekking tot het toetsen bij inrichtingen.

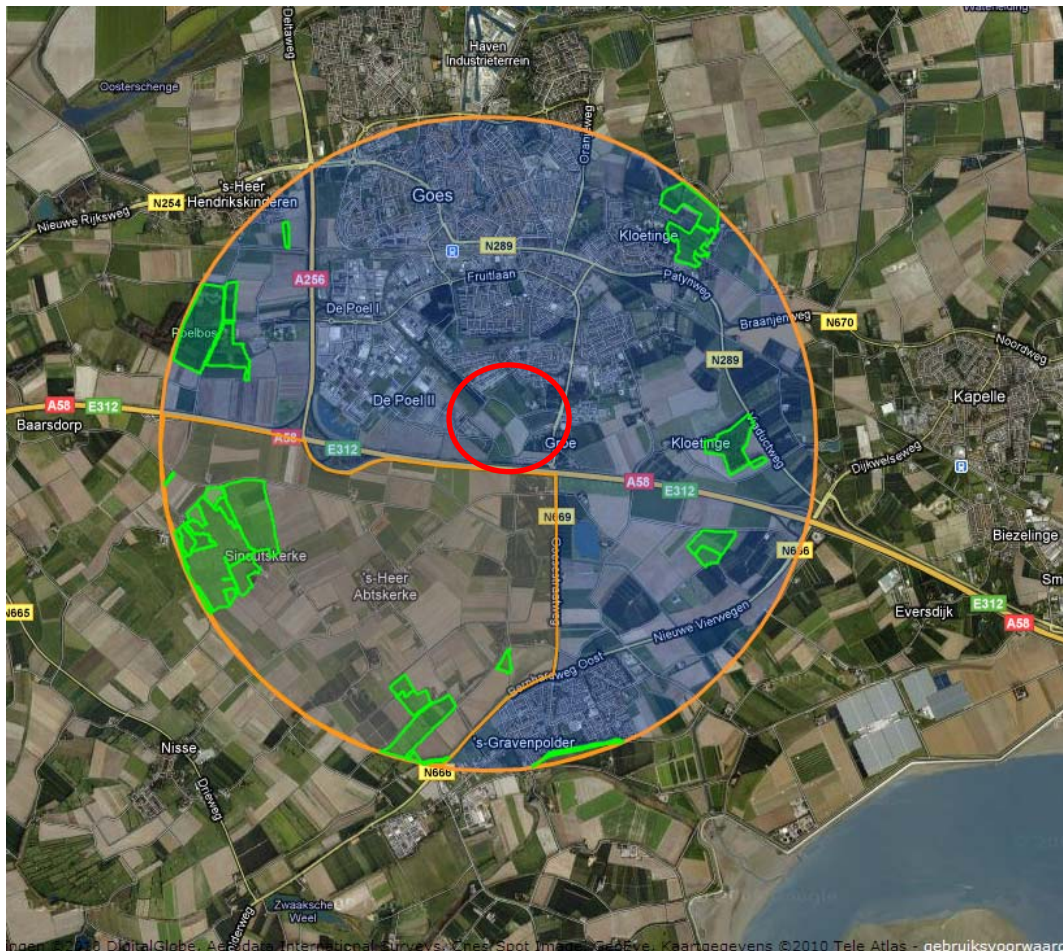
De 'Wet luchtkwaliteit' (2007) bevat een gebiedsgerichte aanpak via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Met name doordat projecten waarvan vastgesteld is dat deze 'Niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL samen om in gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden) de luchtkwaliteit te verbeteren.

Het NSL-programma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De Wet milieubeheer (artikel 5.12 en verder) vormt de juridische grondslag voor het NSL.

2.9 Natuur- en landschapbeleid

2.9.1 Natura 2000

De Europese Unie heeft richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. De richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar een concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. De Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn zijn in de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en Fauna-wet.



Figuur 8 Het plangebied en de gebiedsbescherming binnen een straal van 3.000 meter: Ecologische Hoofdstructuur (groen) en Nationaal Landschap (oranje). Bron: Alterra.

Binnen een straal van drie kilometer rondom het plangebied zijn Natura 2000, Beschermde natuurmonumenten (2001), Wetlands (2005) en Nationale Parken (2007) niet aan de orde. Binnen een straal van drie kilometer ligt het Nationale Landschap Zuidwest Zeeland en bevinden zich delen van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Beide hebben echter geen directe relatie met het plangebied (zie bovenstaande figuur). Het Nationale Landschap Zuidwest Zeeland ligt aan de overzijde van de A58 en de onderdelen van de EHS liggen op ruime afstand van het plangebied. Dit laatste betekent dat de Natuurbeschermingswet en de Habitat- en Vogelrichtlijnen voor het plangebied niet van toepassing zijn.

2.9.2 Flora- en Faunawet

Op 1 april 2002 is deze nieuwe wet in werking getreden die een juridisch kader biedt voor de bescherming van wilde dier- en plantensoorten in Nederland. De Flora- en faunawet bevat tevens de implementatie van de soortenbeschermingsbepalingen van de Vogel- en Habitatrichtlijn. In het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met deze bepalingen. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen, of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfsplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Deze verboden gelden niet alleen voor de zeldzame soorten, maar voor alle in het wild levende dier- en plantensoorten.

Wanneer in een bepaald gebied activiteiten plaatsvinden die een bedreiging kunnen vormen voor beschermde diersoorten moet een ontheffing worden aangevraagd. Dit is zeker het geval wanneer in het betreffende gebied soorten voorkomen uit de 'strengere' categorie oftewel de rode lijstsoorten.

2.9.3 Europese Vogel- en Habitatrichtlijn

Beide richtlijnen vormen op Europees niveau bepalingen gericht op de bescherming van bijzonder waardevolle gebieden als bepalingen ter bescherming van zeldzame soorten. De richtlijnen hebben als doelstelling het beschermen en het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor zeldzame en bedreigde dier- en plantsoorten (soortenbescherming), maar ook het tot stand brengen van een samenhangende Europese ecologische hoofdstructuur.

De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitats die het leefmilieu voor deze soorten vormen.

De Habitatrichtlijn is gericht op het in stand houden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en de bescherming van wilde flora en fauna. De soortenbeschermingsregeling van de Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet.

Zoals aangegeven ligt het plangebied niet in of in de directe nabijheid van een Vogelrichtlijngebied of een Habitatrichtlijngebied.

2.10 Archeologie en cultuurhistorie

2.10.1 Archeologie

In 1998 heeft het Nederlandse parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in de bescherming van cultureel erfgoed door onder andere de risico's op aantasting ervan te beperken. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in de bodem (in situ) te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening. Dit verdrag is vertaald in een herziening van de Monumentenwet 1988. Gemeenten dienen zogenaamde archeo-vriendelijke bestemmingsplannen vast te stellen.

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht geworden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen. Indien het bestemmingsplan de mogelijkheid van verstoring creëert van op grond van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) bekende, of de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) te verwachten archeologische waarden, dient aangegeven te worden hoe bij feitelijke verstoring met die archeologische waarden wordt omgegaan.

In de 'Nota Archeologie 2006-2012' (november 2006) legt de provincie Zeeland nadruk op de bescherming, het beheer en de ontsluiting van het archeologisch erfgoed. Met dat doel wordt in de nota een toetsingskader gegeven voor de planologische bescherming van het archeologisch erfgoed. Toetsingskader:

- Voor een terrein van vastgestelde archeologische waarde (AMK) geldt in principe altijd behoud in situ. Behoud in situ is vaak ook te realiseren door planinpassing, planaanpassing of technische maatregelen. De provincie zal geen provinciale archeologische monumentenlijst opstellen en bijhouden, maar is van mening dat terreinen met een vastgestelde archeologische waarde op gemeentelijk niveau tenminste een afdoende planologische bescherming dienen te krijgen. Alle terreinen die op de archeologische monumentenkaart Zeeland staan moeten in januari 2009 een planologische bescherming hebben gekregen;
- Voor gebieden met een verwachtingswaarde (IKAW, ZAA en ARCHIS) is de afweging van archeologische waarden noodzakelijk door middel van archeologisch (voor)onderzoek. Onderzoek moet gebeuren in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Gebieden met een lage of zeer lage verwachtingswaarde moeten niet onderzocht worden tenzij er een vondstmelding bekend is uit het Zeeuws Archeologisch Archief of uit het nationaal informatiesysteem, ARCHIS. Onderzoek en behoud dient door diegene die werkzaamheden uitvoert in de bodem, anders dan normaal (agrarisch) gebruik, betaald te worden;
- Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk wanneer:
 - o aangetoond is dat geen archeologische (verwachtings-)waarden aanwezig zijn;
 - o werkzaamheden vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd;
 - o werkzaamheden niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm onder het maaiveld;
 - o het te verstoren oppervlak niet groter is dan 100 m², tenzij het een terrein dat op de Archeologische Monumentenkaart Zeeland gewaardeerd is als een terrein met zeer hoge of hoge archeologische waarde;
 - o herbouw plaatsvindt met dezelfde afmetingen en dezelfde maat funderingen (horizontaal en verticaal) als het oorspronkelijke bouwwerk.

Aangezien uit IKAW blijkt dat het gehele plangebied een hoge verwachtingswaarde heeft, is voor het plangebied voor wat betreft archeologische resten het uitvoeren van (voor)onderzoek verplicht. Dit onderzoek is reeds uitgevoerd en op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat de zones waarbij archeologisch vooronderzoek nodig wordt geacht kunnen worden beperkt. Van het uitgevoerde archeologisch (voor)onderzoek wordt hierna verslag gedaan.

2.10.2 Nota Belvédère

Centraal in de Nota Belvédère (juli 1999) staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van cultuurhistorische identiteit door een betere benutting van cultuurhistorische kwaliteiten bij ruimtelijke aanpassingen. Om dit te bereiken wordt een ontwikkelingsgerichte benadering voorgestaan, die bestaande kwaliteiten als vertrekpunt hanteert en deze combineert met een beschrijving van de recente cultuurgeschiedenis, dynamiek en ontwikkelingspotenties van een gebied. Ontwikkeling van cultuurhistorische identiteit is maatwerk en zal primair plaats moeten vinden op gebiedsniveau, door aansluiting te zoeken bij bestaande ruimtelijke ontwikkelingen, bestaande gebiedsgerichte projecten en initiatieven en in bijzondere gevallen door het entameren van specifieke gebiedsgerichte projecten.

In de Nota Belvédère is aan de provincies en gemeenten gevraagd voor de Belvédère gebieden en -steden een actief cultuurhistorisch beleid te maken. Beleid, gericht op het herkenbaar houden en versterken van de historische en ruimtelijke samenhang. Veel provincies deden dit. Belvédère gebieden hebben op provinciaal niveau dus vaak wel een zekere status. Aan ontwikkelingen in een Belvédère gebied dat in een streekplan is vastgelegd, kunnen bepaalde voorwaarden gesteld worden.



Figuur 9 Cultuurhistorisch belangrijke steden (links) en Belvédèregebieden (rechts). Bron: www.belvedere.nu.

De gemeente Goes valt binnen het Belvédèregebied en de stad zelf is vanwege zijn binnenstad aangewezen als een cultuurhistorisch belangrijke stad. Aangezien het plangebied Aria feitelijk geen ruimtelijke invloed heeft op de binnenstad, hoeft als zodanig geen rekening te worden gehouden met de status als cultuurhistorisch belangrijke stad.

De aanduiding als Belvédèregebied betreft het bijzondere landschap, een gaaf en compleet voorbeeld van een Zeeuws kleipolderlandschap, en het feit dat in het hele gebied zeer veel bewoningssporen worden gevonden vanaf de IJzertijd tot de Late Middeleeuwen. De in de nota voorgestelde beleidsstrategie is als volgt:

In stand houden cultuurhistorische identiteit

- op grond van streek- en bestemmingsplannen.

Ontwikkeling cultuurhistorische identiteit

- aansluiten bij bestaande initiatieven, met name WCL, natuurontwikkeling en natuurbeheer, toerisme en recreatie,
- inspelen op bestaande ontwikkelingen, met name infrastructuur, bosontwikkeling,
- vergroten betrokkenheid particulier initiatief.

In het volgende hoofdstuk wordt uitgebreid stilgestaan bij de aanwezige cultuurhistorie in het plangebied.

2.11 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van Aria past binnen de geldende beleidskaders. Er wordt aangesloten bij het streven naar bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik. De locatie Aria ligt binnen de stedelijke ontwikkelingszone Goes. Met de woningbouwontwikkeling wordt extra draagkracht gecreëerd om het regionale voorzieningenniveau van de stad in stand te houden. De nieuwe woonbuurt grenst direct aan bestaand stedelijk gebied.

Aria is als woningbouwlocatie genoemd in diverse beleidsstukken zoals het Structuurbeeld Goes-Zuid en de locatie is al opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Ouvverture/Aria", oktober 2000. Ouvverture is inmiddels afgerond en daarmee is de ontwikkeling van Aria een logisch vervolg vanuit ruimtelijk oogpunt en het belang van de woningproductie.

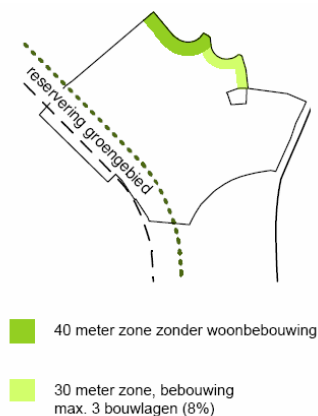
Wat betreft stedenbouwkundige opzet, massa en vormgeving van bebouwing wordt een buurt gemaakt met een eigen identiteit en een goede aansluiting op de omgeving. Het realiseren van een woonbuurt met een sterke eigen identiteit en een ruime differentiatie

aan woningtypes sluit aan op de uitgangspunten in de woonvisie. Verder worden, in de lijn van het groenstructuurplan, nieuwe groenstructuren aangesloten op de structuur van het landelijke gebied. Daarnaast wordt zorgvuldig omgegaan met het cultuurhistorische en archeologische erfgoed dat een duidelijke plek krijgt in de ontwikkeling.

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1 Randvoorwaarden

Naast de ondergrond en de huidige omgeving is er in en om het plangebied sprake van elementen die bepalend zijn voor de ontwikkeling. Deze elementen zijn divers van aard en daarmee zijn ook de eventuele randvoorwaarden die hieruit volgen verschillend. Zo is er een ruimtelijk aspect in de vorm van de reservering van een groengebied tegen de toeristische spoorlijn en afspraken met de bewoners over bebouwingsvrije zones tussen Aria en Goes-Zuid. Ook aspecten zoals bodem, lucht, geluid en archeologie geven zo hun randvoorwaarden die hier kort worden toegelicht en waarvan de impact op de ontwikkeling wordt beschreven.



Figuur 10 Reservering groengebied.

3.2 Landschapsanalyse

De ligging van Aria, halverwege het centrum van Goes en de dorpen 's-Gravenpolder en 's-Heer Abtskerke, maakt de plek uniek. Aria ligt op de overgang van lichtzavelige kreekruiggronden naar kleiige poelgronden. Daarmee correspondeert een verschil in landschap. De kreekruiggronden zijn kleinschalig met veel boomgaarden, de poelgronden zijn open en vrijwel boomloos. De omvang van Hof Welgelegen, de bestaande boerderij in Aria, een perceel van 2 hectare, correspondeert met de schaal van het kreekruiggrondenlandschap. Het restant boomgaard daarachter, aan de kant van Overzuid, is typerend voor de beplanting. Ouverture en Aria zijn in naam verwant maar de ondergrond verschilt sterk. Alleen al daarin schuilt een reden om niet op dezelfde voet verder te gaan. De zuidoosthoek is het hoogst gelegen; de 0 meter NAP lijn loopt dwars door het gebied.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

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

In juli 2005 is door Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van diverse landbouwpercelen aan het Pykeswegje te Goes. Het merendeel van de gronden is onderzocht op de aanwezigheid van enige vorm van bodemverontreiniging (zie bijlage 1).

Uit het onderzoek kwam naar voren dat de betreffende gebieden overwegend schoon zijn. Slechts op enkele plaatsen is een lichte vorm van verontreiniging aangetroffen. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoeken of sanerende maatregelen. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie voor woondoeleinden.

In april 2006 heeft Oranjewoud een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de John Denverlaan, perceelnummer E4095 (voor volledig rapport zie bijlage 2). De conclusies hiervan luiden als volgt:

Grond

In zowel de boven- als ondergrond zijn geen verhoogde gehalten boven de streefwaarden aangetroffen.

Grondwater

In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan arseen, chroom, naftaleen en xylenen aangetroffen. Een verklaring voor de licht verhoogde gehalten in het grondwater is vooralsnog onbekend. Verwacht wordt dat sprake is van achtergrond gehalten. In de omgeving worden vaker licht verhoogde gehalten in het grondwater aangetroffen.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende tussen- en interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.

Aanvulling

In aanvulling op het algemeen onderzoek is door ZVS Eemnes BV een tweetal nadere onderzoeken gedaan;

Op 19 december 2007 is een aanvullend onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van bestrijdingsmiddelen ter plaatse van de voormalige boomgaarden. De conclusie is dat de concentraties geen nader onderzoek behoeven en de afgifte van een bouwvergunning niet in de weg staan. Voor het volledige onderzoek zie bijlage 4.

Op 4 januari 2008 is een verkennend bodemonderzoek gedaan naar de aanwezigheid van asbest in de grond aan het Pykeswegje. Er is zintuiglijk geen asbest waargenomen en ook in mengmonsters is geen asbest aangetroffen. Zie bijlage 5 voor het onderzoek.



Figuur 11 Groenstructuur en bodemstructuur Goes, bron Schetsboek Aria, Habets Stedenbouw.

Nader onderzoek PAK

Door Oranjewoud is in 2005 een nader onderzoek naar PAK in de waterbodems uitgevoerd (zie bijlage 1). Hierin is geconstateerd dat plaatselijk in de bovengrond lokaal licht verhoogde gehalten aan PAK en lood zijn aangetroffen.

Als het noodzakelijk is dat vrijkomende grond (tijdelijk) naar elders afgevoerd moet worden, dient deze nader onderzocht en getoetst te worden in overeenstemming met het Besluit Bodemkwaliteit c.q. de geldende Bodemkwaliteitskaarten en Bodembeheerplannen van de toepassingslocatie. Dit dient in overleg met het bevoegd gezag te worden uitgevoerd.

Ingeval grond van elders wordt aangevoerd dient dat vooraf te worden gemeld en getoetst aan de geldende Bodembeheerplannen en Bodemkwaliteitskaarten, danwel dient de grondpartij te zijn voorzien van een geldig certificaat. Voorafgaande aan de toepassing is toestemming van het bevoegd gezag noodzakelijk.

Voor Aria wordt grond aangevoerd voor de ophoging van de gronden. De aan te voeren grond dient te voldoen aan de eisen die gesteld dienen te worden aan de ondergrond bij de verschillende functies binnen het plangebied.

Grondtransporten

Na uitvoering van de verkennende en nadere bodemonderzoeken zijn er nog diverse partijen grond aangevoerd naar het gebied (en één partij afgevoerd van het gebied). Deze grondtransporten zijn gemeld bij Vergunning en Handhaving van de gemeente Goes. De meldingen zijn goedgekeurd. Hieronder volgt een opsomming van de meldingen:

Hoeveelheid	Toepassingslocatie	Kwaliteit
1.250m ³	Pykeswegje	Indicatief schone grond
2.500m ³	Pykeswegje	Rapportnummer 801523 SMA 18-12-1997

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit binnen het plangebied toereikend is voor de geplande functies.

4.2 Flora en Fauna

De Flora- en Faunawet heeft als doel de in het wild voorkomende soorten in stand te houden. Een ander doel is dat niet alleen de zeldzame soorten, maar alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust gelaten worden. De planten en dieren kunnen op drie manieren beschermd worden:

- Door het verbieden van handelingen die de instandhouding van in het wild levende planten en dieren direct in gevaar zouden kunnen brengen.
- Kleine objecten of gebieden, die van groot belang zijn voor het voortbestaan van een bepaalde soort kunnen worden aangewezen als beschermd gebied respectievelijk beschermde leefomgeving.
- Een soort kan opgenomen worden op de Rode Lijst. Voor de soorten die op deze lijst staan is de overheid verplicht speciale beschermingsmaatregelen te treffen.

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. Het bezoek vond plaats op 29 mei 2006. Samengevat zijn de bevindingen van dit veldonderzoek als volgt.

Langs de landwegen liggen greppels, die alleen in de winter en het vroege voorjaar water hebben. Tijdens het veldbezoek stond er nog geen 10 cm water in. In de greppels zijn geen eieren, larven of volwassen vissen en amfibieën gevonden. De greppels zijn voor deze soorten(groepen) dan ook van geen betekenis. Aan weerszijden van de greppels groeien algemene soorten van bemeste graslanden zoals grote brandnetel, kleeftkruid, heermoes, ruwbeemdgras, gewone berenklaauw, fluitenkruid, hondsdrif, vogelwikke, veld-lathyrus, scherpe boterbloem en rode klaver. Beschermde planten zijn niet gevonden en worden ook niet verwacht.

Tijdens het veldbezoek zijn algemene broedvogels als kokmeeuw, koolmees, kauw, gierzwaluw, houtduif, buizerd en wilde eend waargenomen. In de populieren rond het baggerdepot in De Poel II bevond zich een buizerdnest. Aangezien de ingreep geen betrekking heeft op het baggerdepot vindt geen negatief effect plaats ten aanzien van de buizerd. In het struweel langs de autosnelweg en het spoor zijn diverse nesten aangetroffen en gepredeerde eieren van zanglijster en fazant. Er werd een haas waargenomen en sporen van mollen en woelmuizen, waarschijnlijk aardmuis en veldmuis. De aanwezigheid van egels en muizensoorten mag worden verwacht. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt voor deze soorten een vrijstelling van de verbodsbepalingen. Verder worden geen beschermde grondgebonden zoogdieren in het plangebied verwacht waarvoor ontheffing noodzakelijk is. De lijnvormige elementen in het plangebied kunnen mogelijk van betekenis zijn voor vleermuissoorten als de gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Met name de bomen langs de spoorlijn en snelweg kunnen van betekenis zijn als geleidend element voor het foerageren of het zich verplaatsen van deze soorten. Dit geldt ook voor de beplanting aan de noordzijde van het plangebied ter hoogte van Hof Welgelegen.

Bestaande beplantingen blijven in principe behouden. Rond de boerderij hebben enkele bomen hun eindleeftijd bereikt. Daar zullen nieuwe voor terug komen. Ook in de wijk zullen bomen worden geplant, zoals lindes op het Vedelplein en knotbomen langs het Pykeswegje. Vleermuizen kunnen dus ook in de toekomst langs oude en nieuwe lijnvormige beplantingen hun weg vinden. Nader onderzoek wordt daarom niet **noodzakelijk geacht**.



Figuur 12 Vogelwikke (links) en Buizerd (rechts).

Actualisatie onderzoek

In april 2009 is het flora- en faunaonderzoek door bureau Waardenburg geactualiseerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting (bijlage 6). De conclusies van het onderzoek luiden als volgt:

Op basis van het veldbezoek in 2009 kan geconcludeerd worden dat in het plangebied geen soorten zijn aangetroffen waarvoor een ontheffing dient te worden aangevraagd.

Er dient echter nog wel altijd rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van broedvogels. Verstoring van broedvogels is niet toegestaan en dient voorkomen te worden.

Daarnaast is de rugstreeppad een aandachtsoort bij dergelijke projecten. De rugstreeppad is een typische pioniersoort die regelmatig bij bouwterreinen opduikt. De soort is mobiel en kan zich goed over afstanden van meer dan een kilometer verplaatsen. Plassen die ontstaan op braakliggende terreinen vormen geschikte voortplantingswateren. De rugstreeppad is strikt beschermd conform Tabel 3 van de Flora- en faunawet. Recente waarnemingen van de rugstreeppad zijn vooralsnog bekend uit gebieden ten zuiden en westen van Goes. Het is dus niet uitgesloten dat de soort, bijvoorbeeld als gevolg van voorbereidende grondwerkzaamheden, in het plangebied opduikt.

Om hier grip op te krijgen is het mogelijk aanvullend onderzoek uit te voeren naar de lokale verspreiding van de rugstreeppad. Dit onderzoek vindt plaats in de avonduren, gedurende de voortplantingsperiode, waarbij geïnventariseerd wordt op 'roepende' mannetjes. Voor 2009 wordt dergelijk onderzoek echter nog niet noodzakelijk geacht.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.3 Milieu / externe veiligheid

Inventarisatie transportroutes

Zeeuwse spoorlijn Vlissingen - Roosendaal

De Zeeuwse spoorlijn Vlissingen – Roosendaal ligt op ruime afstand van het plangebied (circa 1200 meter). Gezien de afstand is het spoor niet relevant om te beschouwen in het kader van externe veiligheid.

Wegen

De zuidzijde van het plangebied ligt op circa 250 meter van de A58 waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats mag vinden.

Uit de Risico-inventarisatie wegtransport gevaarlijke stoffen Zeeland die in opdracht van de Provincie Zeeland door bureau AVIV in 2005 is uitgevoerd, blijkt dat op geen van de beschouwde wegvlakken het plaatsgebonden risico een niveau van 10^{-6} per jaar bereikt en overschrijdt het berekende groepsrisico de oriënterende waarde niet.

Waterwegen

Waterwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn in of in de directe omgeving van het plangebied niet aanwezig. Daarmee is dit geen relevante risicobron om te beschouwen.

Buisleidingen

Binnen het plangebied zijn twee buisleidingen gelegen: Z-567-05 met een diameter van 6 inch en een druk van 40 bar en Z-568-34 met een diameter van 8 inch en een druk van 40 bar.

Deze "40 bar" leidingen, worden geëxploiteerd door de N.V. Nederlandse Gasunie en hebben een veiligheidszone. Voor deze leiding zijn bepaalde richtlijnen van kracht. Zo worden er bij voorkeur geen bestemmingen die voorzien in permanente bewoning binnen de zogenaamde toetsingsafstand gerealiseerd.

De bebouwingsafstand tot het hart van de leiding bedraagt minimaal 4 meter (zgn. "belemmerende strook"). Binnen deze afstand zijn bovendien, uit oogpunt van veiligheid en bedrijfsvoering, geen werkzaamheden toegestaan die het gastransport in gevaar brengen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het aanbrengen van verhardingen, ophogingen, ontgrondingen, graafwerkzaamheden (anders dan normale spit- en ploegwerk), het aanbrengen van diepwortelende beplanting en het indrijven van voorwerpen in de grond. Vanwege het leidingbelang worden genoemde activiteiten, over een strook van 8 meter (boven het hart van de leiding), aan een omgevingsvergunningstelsel gekoppeld.

De buisleidingen liggen, tezamen met de bijhorende vrijwaringszones, binnen het plangebied. De leidingen en de belemmerende stroken zijn aangegeven op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

Voor hogedruk aardgasleidingen geldt ook de verplichting voor een groepsrisicoverantwoording op basis van het CAROLA-rekenpakket. Zie hiervoor paragraaf 3.2 van deze toelichting.

Voor de hogedruk aardgasleidingen gelden op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen een veiligheidszone van 70 meter (6 inch) resp. 95 meter (8 inch).

De vuistregel bij hogedruk aardgastransportleidingen is dat een veilig gebied wordt bepaald door de diameter van een gasleiding. Elke millimeter diameter komt overeen met een meter voor de veilige afstand.

Voor de buisleiding aan de zuidoostzijde van het plangebied is een CAROLA-berekening uitgevoerd (zie paragraaf 4.3.1). Hieruit blijkt dat er geen risicocontour binnen het plangebied valt. Het leidingdeel dat in de toekomst wordt afgesloten is op de verbeelding wel omzoomd door een invloedsgebied van 70 meter. Binnen deze zone zijn gevoelige bestemmingen zoals wonen niet toegestaan. Indien deze leiding wordt verwijderd, zijn burgemeester en wethouders bevoegd deze zone van de verbeelding te verwijderen.

Bedrijven

BRZO Bedrijven

In het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO 1999) staan criteria die aangeven welke bedrijven zoveel gevaarlijke stoffen hebben, dat er een risico van een zwaar ongeval bestaat. Voor deze bedrijven gelden (nog) strengere regels dan normaal.

Er wordt binnen de groep BRZO-bedrijven nog onderscheid gemaakt tussen twee categorieën: De VR-plichtigen (zware categorie) en de PBZO-plichtige (lichte categorie) bedrijven. In de nabijheid van het plangebied is geen VR-plichtig bedrijf gelegen.

Op een afstand van iets meer dan 500 meter ligt een PZBO-inrichting: Perfecta Chemie. Deze heeft een effectafstand van 300 meter. Deze effecten kunnen daardoor geen invloed hebben op het plangebied.

Bevi

Het Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteiteisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen) is in werking getreden per 27 oktober 2004.

Doel van dit besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen te beperken tot een aanvaardbaar minimum.

Conform artikel 5 van het Bevi moeten de (nieuwe) grenswaarden/richtwaarden worden toegepast bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige (op grond van de Wm) risicovolle bedrijven en de nabijgelegen gevoelige objecten.

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen Bevi bedrijven gelegen.

Conclusie

Op basis van het verrichte onderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan. Voor de aardgas regionale transportleiding wordt de zogenaamde veiligheidszone op de verbeelding aangeduid en worden hier regels aan verbonden om de veiligheid binnen deze zone te waarborgen. Door de belemmerende stroken op de verbeelding te zetten en door een omgevingsvergunningstelsel wordt de bebouwingsafstand van 4 meter tot het hart van de leiding geborgd.

4.3.1 Analyse aardgastransportleidingen

Door de gemeente Goes zijn de hogedruk aardgastransportleidingen die ten zuiden van het plangebied lopen geanalyseerd. De analyse is uitgevoerd met het pakket CAROLA. CAROLA is een software pakket dat in opdracht van de Nederlandse overheid is ontwikkeld, specifiek ter bepaling van het plaatsgebonden risico en groepsrisico van ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen. De conclusies van de analyse luiden als volgt:

Beide leidingen hebben geen plaatsgebonden risico 10^{-6} per jaar. Dit betekent dat op basis van het plaatsgebonden risico er geen ruimtelijke beperkingen bestaan.

Verder is geconstateerd dat het groepsrisico ver onder de oriënterende waarde ligt. De leiding Z-567-23 ligt op ongeveer 2% van de oriënterende waarde en voor de buisleiding Z-567-05 is het groepsrisico zelfs lager dan 1 % van de oriënterende waarde.

Ook voor het groepsrisico geldt dan ook dat dit geen beperkingen met zich meebrengt.

4.3.2 Verantwoording groepsrisico

Door de gemeente Goes is een verantwoording groepsrisico opgesteld voor het bestemmingsplan Aria. In deze rapportage is ingegaan op de onderdelen die bij de verantwoording van het groepsrisico dienen te worden betrokken. Hieronder worden kort de belangrijkste constatering en te nemen maatregelen samengevat, op basis waarvan het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad haar verantwoording kan baseren:

Situatie groepsrisico

De hoogte van het groepsrisico in verband met de aardgasleiding (ter hoogte van het plangebied) bedraagt ongeveer 0,01 maal de oriëntatiewaarde.

Het groepsrisico veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over de snelweg A85 is kwalitatief benaderd. Hierbij is gemotiveerd aangegeven dat het door bestemmingsplan Aria veroorzaakte verhoging van de populatie geen significante bijdrage levert aan het groepsrisico.

Maatregelen ter beperking van het groepsrisico

In dit bestemmingsplan is aangegeven dat het gebied binnen het invloedsgebied van het te saneren buisleidingen traject niet eerder mag worden uitgewerkt voordat er 100% rechtszekerheid bestaat dat deze ook daadwerkelijk verwijderd gaat worden.

Verantwoording

Het college van Burgemeester en Wethouders en de Gemeenteraad van Goes hebben kennis genomen van de inhoud van deze rapportage en achten de toename van het groepsrisico door beoogde ontwikkelingen (na het nemen van bovenstaande maatregelen) aanvaardbaar.

4.4 Geluid

Delen van het plangebied zijn gelegen binnen de zone van een drietal wegen: rijksweg A58, 's-Gravenpolderseweg en Nansenbaan. Daarom is door de gemeente Goes een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het bestemmingsplan Aria. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij dit bestemmingsplan. De belangrijkste conclusies van het onderzoek luiden als volgt:

Wegverkeerslawaaï

Uit een toetsing van de berekende geluidsbelasting(en) aan de wettelijke grenswaarden blijkt dat zonder het toepassen van maatregelen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB in het zuidelijk deel van het plangebied wordt overschreden door geluid vanwege rijksweg A58 (bijlage 5a van het onderzoek). In het uiterste oostelijk deel van het plangebied wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden door geluid vanwege de 's-Gravenpolderseweg (bijlage 5b). De Nansenbaan zorgt niet voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde in het plangebied (bijlage 5c van het onderzoek).

Maatregelen Rijksweg A58

Het treffen van bronmaatregelen aan het verkeer is niet mogelijk, omdat rijksweg A58 een onderdeel vormt van het landelijk hoofdwegennet. Het treffen van maatregelen in het overdrachtsgebied, zoals het realiseren van een scherm en/of wal langs rijksweg A58, is eventueel wel uitvoerbaar.

Een 3 meter hoge wal van 680 meter lang, zoals getekend in bijlage 7, heeft nog niet het beoogde effect (bijlage 6a van het onderzoek). Een scherm van 3 meter hoog en 680 meter lang op dezelfde plaats geeft een beter, maar nog juist niet voldoende resultaat (bijlage 6b van het onderzoek).

Een juist wel voldoende resultaat is te bereiken met:

- a. een even leng scherm van 3,5 meter hoog op dezelfde plaats (bijlage 6c van het onderzoek)
- b. een even lang scherm van 3 meter hoog 3 meter dichter bij de weg (bijlage 6d van het onderzoek)
- c. een even lange wal van 2 meter met een scherm erop van 1 meter op dezelfde plaats als b (bijlage 6d van het onderzoek)
- d. een scherm van 3 meter hoog op dezelfde plaats als het oorspronkelijke scherm, in oostelijke richting uitgebreid tot boven het viaduct in de A58 boven de 's-Gravenpolderseweg (bijlage 6e van het onderzoek).

Maatregelen 's-Gravenpolderseweg

In verband met de te hoge geluidsbelasting langs de 's-Gravenpolderseweg is daar gekozen voor een geluidsongevoelige Gemengd-bestemming. Ten westen van deze niet-geluidgevoelige bestemming is de geluidsbelasting lager dan 48 dB. Te bouwen niet-geluidgevoelige gebouwen zullen deze geluidsbelasting nog verder terugdringen.

Spoorweglawaaï

Enkele snippers van het plangebied gelegen binnen de 100 meter brede zone van de museumspoorlijn Stoomtrein Goes Borsele (traject 665). Deze zone is in 2004 ingesteld. Deze spoorlijn wordt bereden door 4 treinen per etmaal (in de toekomst mogelijk 6 per etmaal) uitsluitend in de dagperiode. De treinen bestaan uit niet meer dan 4 wagons. De treinen rijden op houten dwarsliggers gelegen op een ballastbed. De snelheid is zeker niet hoger dan 60 km/uur.

Globale berekeningen (RMR-2009, Geonoise v1.5) voor een worst case scenario (trein gelijk aan goederentrein) wijzen uit dat de voorkeursgrenswaarde van 57 dB voor spoor-

weglawaai binnen het gebied van de spoorbaan bevindt. De woningen van Aria komen dus ver buiten de 57 dBcontour te liggen.

Industrielawaai

De onderzochte woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen liggen niet binnen de (toekomstige) zone van een industrieterrein, als bedoeld in art. 1 van de Wet geluidhinder.

Direct ten zuidoosten van het plangebied is een klein grondverzetbedrijf met opslag ('s-Gravenpolderseweg 57) gesitueerd. De geluidsbelasting van het bedrijf tot de meest dichtbij geprojecteerde woning van Aria is meer dan 50 dB(A). Dit betekent dat zodanige maatregelen ten laste van de exploitatie van het plan Aria moeten worden getroffen om de geluidsuitstraling van het bedrijf te beperken, zodat de geluidsbelasting op deze woning van Aria beperkt blijft tot maximaal 50 dB(A). Daarbij is er reeds van uitgegaan dat door de ontwikkelingen op het gebied van verkeer en woningbouw het basisniveau in de (nabije) toekomst in de omgeving van het bedrijf 5 dB(A) hoger komt te liggen dan het niveau waarvan is uitgegaan bij de vergunningverlening.

Gevelisolatie

Omdat, bij toepassing van bovengenoemde maatregelen, de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden, is het niet nodig extra geluidwerende maatregelen te treffen.

Overige akoestische aspecten

Met de toename van het verkeer van de woonwijk Aria op de omliggende wegen is rekening gehouden bij de autonome groei. Binnen de woonwijk Aria geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Voor die wegen blijft de Wet geluidhinder daarom buiten toepassing. Aria is ontsloten via de 's-Gravenpolderseweg en de Nansenbaan. Er vindt geen doorgaand verkeer plaats binnen de woonwijk. Daardoor zullen de verkeersintensiteiten van de woonstraten binnen Aria laag zijn (minder dan 1000 motorvoertuigen per etmaal) en zullen daardoor geen geluidsbelastingen optreden hoger dan 48 dB. Een goede ruimtelijke ordening is daarom wat betreft dat aspect gewaarborgd.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hierdoor zijn overheden bij besluiten, waarbij het aspect luchtkwaliteit aan de orde is, verplicht de grenswaarden, genoemd in het Besluit luchtkwaliteit, in acht te nemen ten aanzien van voor luchtverontreiniging gevoelige bestemmingen.

Het bestemmingsplan "Aria" voorziet in de bouw van 350 woningen. Het plan Aria is gelegen ten zuiden van de woonwijken Ouverture en Overzuid, ten oosten van het tracé van de toeristische spoorlijn van de Stoomtram Goes Borsele, ten noorden van de Maartensweg en ten westen van de 's-Gravenpolderseweg in de gemeente Goes.

Voor Aria is een rapportage luchtkwaliteit d.d. 15 mei 2008 opgesteld waarvan onderstaand de belangrijkste punten (zie bijlage 8).

Bepalen van het onderzoeksgebied

De verkeersintensiteiten op de wegen binnen het plangebied zijn zeer beperkt (woonstraten met een 30 km/uur regime). Het onderzoek is beperkt tot de wegen direct rondom het plangebied (Nansenbaan, 's-Gravenpolderseweg). Uit het rapport Luchtkwaliteit 2006 van de gemeente Goes (mei 2007) blijkt dat noch voor deze wegen, noch voor de wegen die aansluiten op deze wegen en waarover het verkeer op deze wegen wordt afgewikkeld sprake is van een overschrijding of een dreigende overschrijding van de normen van het Besluit luchtkwaliteit 2005.

In het plangebied of in de nabijheid daarvan bevinden zich geen inrichtingen die in betekende mate bijdragen tot de concentraties van luchtverontreinigende stoffen.

Beoordelingspunten

De beoordelingspunten zijn zodanig gekozen dat mag worden aangenomen dat ze representatief zijn voor de luchtkwaliteit in een gebied van tenminste 200 m². De concentraties van stikstofdioxide en van zwevende deeltjes (PM₁₀) zijn bepaald op 5 meter van de weg-rand.

Wijziging verkeersstructuur/intensiteiten

Aria wordt voor autoverkeer uitsluitend ontsloten via de nog aan te leggen Nansenbaan. Door de realisatie van 350 woningen in het plan Aria zullen de intensiteiten en de samenstelling van het verkeer op de Nansenbaan en op de 's-Gravenpolderseweg enigszins wijzigen. Deze wijziging is echter zeer beperkt. De belangrijkste wijziging vindt plaats door de aanleg van de Nansenbaan zelf. Daarvoor is een afzonderlijk onderzoek naar de luchtkwaliteit verricht in het kader van de uitbreiding van het bestemmingsplan De Poel 2. Aan de hand van recente verkeersstellingen is de uitgangssituatie voor 2006 (gepasseerd jaar) in beeld gebracht. Voor de zichtjaren 2010, 2015 en 2020 is de geheel gerealiseerde situatie in beeld gebracht. Daartoe zijn o.m. prognoses gebruikt die DHV voor de Nansenbaan en de 's-Gravenpolderseweg heeft opgesteld.

Daarmee is de luchtkwaliteit in 2006 (gepasseerd jaar) en 2010, 2015 en 2020 (zichtjaren) langs die wegen berekend.

Maatgevende stoffen

Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide (NO₂) het meest maatgevend, omdat deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde in het Besluit luchtkwaliteit veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof van belang. De grenswaarde voor fijnstof (24-uursgemiddelde) wordt als gevolg van de hoge achtergrondconcentraties in grote delen van Nederland overschreden. Het terugdringen van deze hoge concentraties is in de eerste plaats een taak van de rijksoverheid. Volgens recente jurisprudentie moet de lokale overheid wel die maatregelen treffen die binnen haar bevoegdheden passen.

Van belang is daarbij dat een planologische ontwikkeling, gezien in groter verband, de verdergaande reductie van luchtverontreinigende stoffen door het rijk niet in gevaar brengt.

Conclusie

1. Plandrempels voor stikstofdioxide en fijn stof werden in 2007 niet overschreden.
2. De jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide en fijn stof en het aantal malen, dat de daggrenswaarde wordt overschreden, zullen verder afgenomen zijn in 2010, 2015 en 2020. In die jaren worden geen plandrempels of grenswaarden overschreden.

NB 1.

Omdat reeds op korte afstand (5 meter) van bovengenoemde wegen geen sprake is van enige overschrijding van de normen van de Wet luchtkwaliteit zijn geen berekeningen uitgevoerd nabij de woningen die op aanmerkelijk grotere afstand van deze wegen zijn geprojecteerd.

NB 2.

De laatste bijlage bevat een doorsnede van de concentraties stikstofdioxide en fijnstof en van de dagnorm van fijn stof van rijksweg A58 voor het jaar 2006. De dichtst nabij deze weg geprojecteerde woning ligt op 240 meter. Uit de grafieken is duidelijk te zien dat de normen van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden. Het zal duidelijk zijn dat wanneer rekening wordt gehouden met de autonome groei van het verkeer op deze weg en met de geprognosticeerde afname van de achtergrondconcentraties van stikstofdioxide en fijn stof die uit bovenstaande tabellen blijkt, ook in de toekomst nabij de woningen vanwege het verkeer op rijksweg A58 de normen van de Wet luchtkwaliteit niet zullen worden overschreden.

4.6 Archeologie

Op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) heeft vrijwel het gehele gebied een hoge verwachtingswaarde voor wat betreft archeologische resten. Er heeft echter inmiddels vooronderzoek plaatsgevonden, waardoor de zones waarbij archeologisch vooronderzoek nodig wordt geacht kunnen worden beperkt.

In overleg met het Provinciaal Archeologisch Centrum Zeeland is in 2001 door archeologisch adviesbureau RAAP een archeologisch onderzoek in de vorm van een Aanvullende

Archeologische Inventarisatie (AAI) uitgevoerd. Doel van dit AAI was het opsporen (karteren) en waarderen van eventuele aanwezige archeologische vindplaatsen. Het onderzoek omvatte de volgende stappen:

- een bureauonderzoek, waarbij voorafgaande aan het veldwerk zoveel mogelijk archeologische, geo(morfo)logische en historisch-geografische gegevens met betrekking tot het onderzoeksgebied werden verzameld en verwerkt;
- een karterend onderzoek, dat bestond uit een oppervlaktekartering en een karterend booronderzoek;
- het waarderend onderzoek, dat dient om de waarde van de archeologische vindplaatsen te bepalen door de kwaliteit (gaafheid en conservering), omvang, diepte, aard en datering te bepalen.



Figuur 13 'Vindplaats 8' en 'Vindplaats 10'. Bron: SOB Research.

Binnen het onderzoeksgebied van het AAI zijn in totaal 13 vindplaatsen onderzocht. De vindplaatsen vallen uiteen in Romeinse, middeleeuwse en post-middeleeuwse vindplaatsen. Op een aantal vindplaatsen is materiaal uit diverse perioden aangetroffen. Voor het plangebied Aria zijn twee vindplaatsen relevant: 'Vindplaats 8' en 'Vindplaats 10'. Beide zijn volgens het AAI als behoudenswaardig te kwalificeren en komen in aanmerking voor planologische bescherming via het bestemmingsplan.

In 2007 is voor beide vindplaatsen nader onderzoek uitgevoerd:

Vindplaats 8

In september 2007 is door SOB Research een inventariserend veldonderzoek en aanvullend inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd (zie bijlage 9). Op deze vindplaats zijn laatmiddeleeuwse sporen aan het licht gekomen. Het gaat om afvalkuilen met onder meer aardewerkfragmenten. De informatiewaarde van deze vondsten is niet heel groot, omdat ze gerelateerd kunnen worden aan de rand van een bewoningsplaats. De eigenlijke nederzetting, voor zover bewaard gebleven, vertegenwoordigt een grotere waarde, doch deze ligt waarschijnlijk hoger op de inversierug, mogelijk meer in noordwestelijke richting. De aangetroffen sporen zijn voldoende gedocumenteerd, maar verder niet behoudenswaardig.

De onderzoekers achten verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Dit betekent dat verdere uitvoering van de voorgenomen plannen tot woningbouw niet op archeologische bezwaren stuit. Voor het gebied ten (zuid)westen van proefsleuf 1 geldt dat hier, naar de huidige plannen, geen bodemverstorende activiteiten zullen plaatsvinden. De hier in de ondergrond aanwezige archeologische resten, waarvan de begrenzing niet kon worden vastgesteld, zullen dan ook niet worden aangetast. Voor dit deel van het plangebied wordt de uitvoering van nader archeologisch onderzoek voorsnog dan ook niet

noodzakelijk geacht. Wel dient hier bij toekomstige bodemversturende activiteiten met de aanwezigheid van archeologische waarden rekening te worden gehouden.

Vindplaats 10

In juni-juli 2007 is door SOB Research een vervolgonderzoek uitgevoerd waaronder het "Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel grondboringen Bestemmingsplan Aria, Vindplaats 10, Goes, Gemeente Goes" (bijlage 9).

Bij het Inventariserend Veldonderzoek werden zeven proefsleuven aangelegd. In verschillende sleuven werden sporen uit de Late Middeleeuwen aangetroffen (hoofdzakelijk kuilen en/of greppeltjes). In het oosten kwamen de restanten van de voormalige 's Gravenpolderseweg en flankerende sloten of kuilen en een drinkpoel aan het licht. Eveneens in het oostelijke onderzoeksgebied is mogelijk een laatmiddeleeuwse waterput aangetroffen.

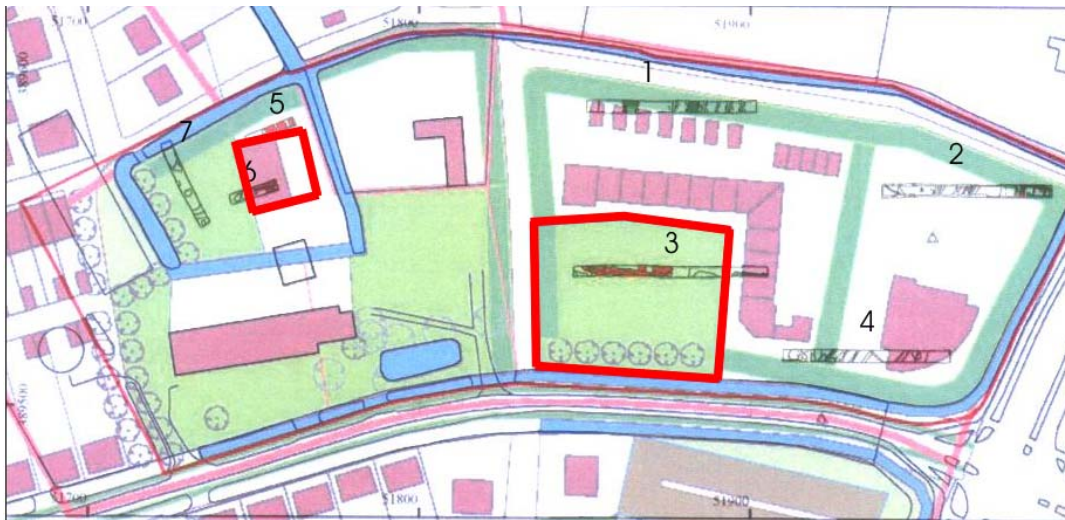


Figuur 14 Proefsleuf 'Vindplaats 10'. Bron: SOB Research.

Naast enkele laatmiddeleeuwse greppeltjes werden in het noordwestelijke deel van het onderzoeksgebied sporen of verstoringen uit de Nieuwe Tijd aangetroffen die samenhangen met de functie van dit terrein als erf bij boerderij 'Hof Welgelegen', daterend uit de zeventiende eeuw. Wat betreft de sporen (greppels en waterput) in het oostelijke deel van het onderzoeksgebied; hier wordt in het stedenbouwkundig plan de aanleg van groen voorzien. De hier aanwezige archeologische resten lijken hierdoor niet bedreigd te worden. Ter plaatse van het 'Hof Welgelegen' is één gebouw gepland waardoor de daar aanwezige archeologische resten wel bedreigd worden.

Op basis van de resultaten van het Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven is verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk in het oostelijk deel van het terrein (op en rondom de voormalige 's Gravenpolderseweg). Indien toch bodemin-grepen zouden plaatsvinden in het zuidwesten van het oostelijk deel van het onderzoeksgebied dient daar wel verder archeologisch onderzoek gedaan te worden. Ter plaatse van het noordwestelijke deel van het onderzoeksgebied (het erf van het 'Hof Welgelegen'), daar waar gebouwd zal worden, wordt de uitvoering van vervolgonderzoek aanbevolen, doch niet noodzakelijk geacht.

Archeologische waarden



Figuur 15. Archeologische vindplaatsen.

Indien de op bovenstaande afbeelding rood omlijnde gebieden niet "in situ" bewaard kunnen blijven vanwege het inrichtingsplan, zullen de waarden "ex situ" bewaard moeten blijven. Dit dient te gebeuren door middel van een archeologische Definitieve Opgraving (eventueel door een Archeologische Begeleiding onder protocol Opgraven).

Binnen het op de volgende afbeelding globaal gearceerde gebied is nog een nadere waardering noodzakelijk.



Figuur 16. Gebied nadere waardering noodzakelijk.

Ondanks de vrijstelling voor archeologisch onderzoek voor de rest van het plangebied is niettemin 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 ex. artikel 53 van de Monumentenwet. 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) te Middelburg, tel: 0118-670870.



Figuur 17 Bestaande situatie: Pykeswegje (boven) en Hof Welgelegen (onder).



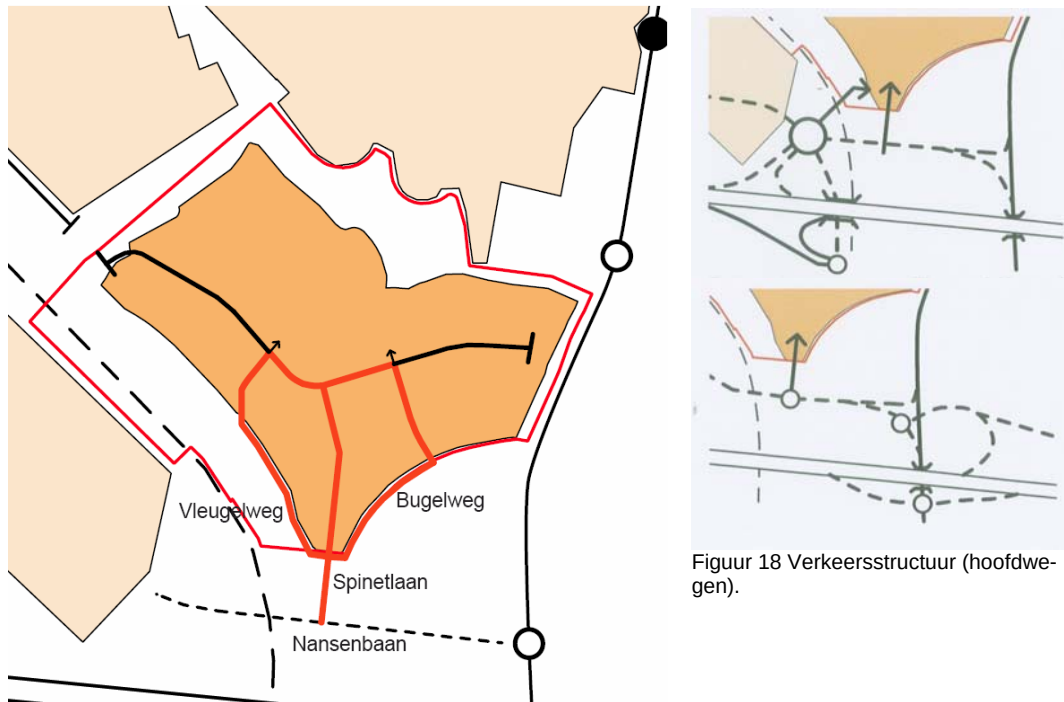
Conclusie

Op de verbeelding is conform het advies van de SCEZ de dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen. Hierbinnen is het, boven een bepaalde drempel, niet toegestaan de ondergrond te verstoren zonder een archeologisch onderzoek te overleggen.

4.7 Verkeer

De verkeersstructuur van de nieuwe woonwijk wordt ingericht volgens het convenant "Duurzaam Veilig" en zodoende worden de woonstraten ingericht als een 30 km/h zone. Ook wordt het gebied slechts op één punt ontsloten voor gemotoriseerd verkeer en worden voor fietsers meerdere directe verbindingen gelegd met de omliggende wijken. De gehele wijk Aria krijgt voor gemotoriseerd verkeer drie aansluitingen op de Nansenbaan. Alle woonstraten in de wijk 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.

De toekomstige hoofdontsluiting van Aria voor gemotoriseerd verkeer is vanaf de Nansenbaan, ten zuiden van de wijk. Het is mogelijk dat in de toekomst vanaf de A58 een extra afrit wordt gemaakt naar de Nansenbaan. Daarnaast zijn er vergevorderde plannen voor de aanleg van een zuidelijke verbindingsweg om Goes. De besluitvorming over deze aspecten heeft echter nog niet plaatsgevonden. Het plan voor Aria is zo gemaakt dat er in alle gevallen een goede aansluiting op het stedelijke hoofdwegennet is via de Nansenbaan. In de wijk zelf zorgen de Vleugelweg, de Bugelweg en de Spinetlaan voor een gelijkmatige spreiding van het gemotoriseerde verkeer. In totaal zal de wijk op drie punten ontsloten worden op de Nansenbaan.



Figuur 18 Verkeersstructuur (hoofdwegen).

Wegens de gefaseerde ontwikkeling van het plangebied Aria zal niet alle geplande infrastructuur gerealiseerd zijn ten tijde van de oplevering van de genoemde verschillende fasen. De ontsluiting voor de eerste fase zal tijdelijk over het Pykeswegje lopen rechtstreeks naar de 's-Gravenpolderseweg. In de vervolgfase(n) zal een nieuwe ontsluiting via de Nansenbaan worden gerealiseerd.

Calamiteitenontsluiting

De fietsroute richting Ouverture zal dienst doen als calamiteitenroute voor hulpdiensten. Hiermee wordt voldaan aan de eis om minstens 2 ontsluitingen te hebben met het oog op de bereikbaarheid voor hulpdiensten.

4.8 Parkeren

Uitgangspunt voor het parkeren is dat in principe alle woningen minimaal één parkeerplaats op eigen terrein hebben. Dit mag een parkeerplaats direct op eigen erf zijn of in een gemeenschappelijk parkeerhof. Het overige parkeren wordt in de openbare ruimte opgelost.

Nagenoeg de gehele structuur voor Aria is zo opgebouwd dat dit uitgangspunt gerealiseerd wordt. Daar waar deze ruimte niet bestaat, wordt het parkeren in de openbare ruimte opgelost. De auto staat steeds naast of achter de woning geparkeerd, zodat hij uit het straatbeeld verdwijnt. De kavels van halfvrijstaande en vrijstaande woningen krijgen over het algemeen de beschikking over twee opstelplaatsen naast of achter elkaar op eigen terrein. Bij de kwantificering van de parkeercapaciteit bij woningen op eigen terrein is uitgegaan van de volgende normering:

Parkeervorm	Theoretisch aantal	Gerekend als
Enkele oprit 5m. diep	1	1
Lange oprit 10 m. diep	2	1
Dubbele oprit 4,5m. breed	2	2
Carport zonder oprit	1	1
Carport met oprit	2	1
Carport met dubbele oprit	2	2
Garage zonder oprit	1	0
Garage met oprit	2	1
Garage met lange oprit	3	1
Garage met dubbele oprit	3	2

Naast parkeren op eigen terrein is er parkeergelegenheid in de openbare ruimte. De parkeerplaatsen worden informeel geplaatst tussen de bomen en op de stroken klinkerbestrating op diverse plekken.

Parkeren op eigen terrein zal zowel in het bestemmingsplan als in de koopovereenkomst geregeld worden. Daarnaast zal het ombouwen van een garage naar een werkkamer niet toegestaan worden.

De parkeerplaatsen zullen op de weg aangeduid worden.

4.9 Water

Een watertoets is verplicht bij ruimtelijke ontwikkelingen, dat als gevolg heeft dat in alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf moet zijn opgenomen. De waterparagraaf omvat het advies van de waterbeheerder en een gemotiveerd besluit ten aanzien van de wateraspecten. Eventuele afwijkingen van het advies van de waterbeheerder moeten worden gemotiveerd. Daarbij moet door de initiatiefnemer worden aangegeven hoe met die afwijking wordt omgegaan. In laatste instantie kan worden teruggegrepen op het nemen van verzachtende maatregelen of compensatie inclusief afspraken over financiering en uitvoering.

In oktober 2009 heeft Tauw een notitie "Watertoets plan Aria te Goes" afgerond waarvan onderstaand de belangrijkste aspecten zijn overgenomen. Ook is een variantenstudie uitgevoerd naar de waterafvoer. De resultaten hiervan zijn in de tweede helft van deze waterparagraaf opgenomen. Voor het volledig rapport van Tauw; zie bijlage 11.

4.9.1 Waterpeil en drooglegging

Huidige situatie

Het plangebied ligt officieel binnen het peilgebied met een winterpeil van NAP -2,70 m en een zomerpeil van NAP -2,50 m. Hierbinnen kunnen echter ook watergangen met hogere waterpeilen aanwezig zijn. In het plangebied is het waterpeil veelal -1,80 m of hoger. Het noordwestelijke deel dat aan de wijken Overzuid en Ouverture grenst, valt buiten het peilgebied en heeft een vast waterpeil van NAP -1,80 m. Deze afzonderlijke peilgebieden worden gescheiden door een stuw (zie figuur 19).

De watergangen in de huidige situatie zijn veelal kleine sloten, die een groot deel van de tijd droog staan.

De huidige maaiveldhoogten variëren in het plangebied van NAP +0,10 m (langs de zuidrand) tot NAP +0,50m (in het noordoosten). Bij een waterpeil van NAP -1,80 m is de drooglegging minimaal 1,90 m, wat ruim is.



Figuur 19. Locatie stuw. Bron: Tauw.

Toekomstige situatie

In het plangebied wordt een grote hoeveelheid oppervlaktewater gegraven en wordt slechts een klein deel van de bestaande watergangen gedempt. De bestaande waterlopenstructuur aan de randen van het plangebied blijft voornamelijk intact. De watergangen in het plangebied krijgen na ontwikkeling een waterpeil van NAP -1,80m. Het totale wateroppervlak in de toekomst bedraagt (binnen de plangrenzen, zonder de geprojecteerde watergang langs het spoor, de bestaande greppels langs de Maartensweg (lengte circa 570 m) en de greppels tussen Pykesweg en Belcantopark (lengte circa 620 m)) circa 2.883 m³. De Piccolowatergang, aan het noordwesten van het plangebied, valt buiten de plangrens. Een deel van het wateroppervlak van de Piccolowatergang in plan Overzuid mag conform afspraken met het waterschap wel worden meegerekend. Deze watergang heeft op NAP-1,80m een oppervlak van 3.261 m³, bovenstrooms van de stuw (zie figuur 19).

4.9.2 Drooglegging advies waterschap

Het waterschap geeft in haar richtlijnen voor waterbeheer in ruimtelijke plannen het advies om minimaal 1,30 m drooglegging in het plangebied te hebben, om de kans op wateroverlast zo klein mogelijk te maken. Bij een waterpeil van NAP -1,80 m zou de maaiveldhoogte minimaal op NAP -0,50 m moeten liggen. De maaiveldhoogten variëren in het gebied van NAP +0,10 m tot NAP +0,50 m. Het plangebied voldoet daarom ruimschoots aan het droogleggingadvies van het waterschap.

4.9.3 Waterbergingsbehoefte

In de toekomstige situatie worden ongeveer 350 woningen gebouwd en worden wegen aangelegd. In totaal vindt een toename van 3,53 ha verhard oppervlak in de vorm van bebouwing en 4,17 ha in de vorm van openbare verharding plaats. Dit is 28 % van het totale plangebied.

Goes heeft geen wateropgave aan de zuidwestzijde, omdat voldoende water langs de A58 is aangelegd. Het beleid van het waterschap is (wel) zodanig, dat elk nieuw gebied (in principe) zijn eigen water moet kunnen vasthouden.

Benodigde waterberging

Ofwel: er moet voldoende waterberging in het plangebied aanwezig zijn om wateroverlast te voorkomen. De benodigde waterberging wordt uitgerekend aan de hand van het totaal verhard oppervlak en de bergingsbehoefte van 75 mm. Deze bergingsbehoefte komt voort uit de T=100, een neerslagsituatie die zich eens in de 100 jaar voordoet. Gezien de hoeveelheid verhard oppervlak van 7,70 ha, moet bij een bergingsbehoefte van 75 mm een waterberging worden gerealiseerd van 5.773 m³.

Oplossingen voor waterberging

De realisatie van waterberging kan op verschillende manieren. Allereerst is in het gebied een bergingsvijver geprojecteerd waarin water kan worden geborgen. De greppels in het gebied staan doorgaans droog en bieden daardoor ook een mogelijkheid tot berging in natte perioden. Daarnaast is een maximaal toelaatbare peilstijging ten opzichte van de huidige situatie in het gebied aan de orde, waarbij het water tot een bepaald maximum mag stijgen. Hiermee kan ook een deel van het water worden geborgen. Eventueel benodigde bergingscapaciteit kan ook gevonden worden in de waterpartijen langs de A58, mits het water er op een goede wijze naartoe kan stromen.

Bergingsvijver

De bergingsvijver heeft een totale bergingscapaciteit van 530 m³ bij een streefpeil van NAP -1,80 m (bron: tekeningen Zijaanzicht). Conform afspraak met het waterschap is deze berging niet meegenomen in de berekening van de waterberging in het gebied.

Greppels

Voor de waterberging in droogstaande greppels wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuw te graven greppels. Met het waterschap is afgesproken dat de bestaande greppels niet worden meegenomen in de berekening van de waterberging. De nieuwe greppels kunnen wel een aandeel hebben in de waterberging.

De nieuwe droogvallende greppels die zich bovenstrooms de stuw uit figuur 19 bevinden, hebben een lengte van ongeveer 620 m, een gemiddelde waterbreedte van 6,50 m bij een waterbergingsdiepte van 0,75 m, een bodembreedte van 0,50 m en een talud van 1:2. Dit levert een berging op van 1,50 m³/m (gaat uit van een droge sloot en berging boven de bodem waarvan de ligging varieert tussen NAP -1,35 en -1,80 m).

De bodemligging van de watergang langs de spoorzone varieert tussen NAP -1,30 en -2,50 m. Hierdoor kan ongeveer 885 m³ aan water worden geborgen.

In onderstaand overzicht is zichtbaar gemaakt hoe de te realiseren waterberging is verdeeld.

Wijze van berging	Bergingsvolume m ³
Vijver (niet meegerekend conform afspraak met waterschap)	0
Bestaande droogvallende sloten (570 m, niet meegerekend conform afspraak met waterschap)	0
Nieuwe droogvallende sloten (620 x 1.5 m ³ /m ¹)	930
Berging watergangen Aria bij toelaatbare peilstijging (2.883 m ² x 0,75 m)	2.162
Berging Piccolowatergang bij toelaatbare peilstijging (3.261 m ² x 0,75 m)	2.446
Totaal	5.538

Figuur 20: Verdeling waterberging.

Aan de waterbergingseis van 5.775 m³ wordt bijna voldaan (tekort 237 m³). Voor het graven en dempen van water wordt bij het waterschap een Keurvergunning aangevraagd. Voor het zuidelijke deel van Aria gaat de hemelwaterafvoer via de bestaande greppel langs de Maartensweg en de geprojecteerde watergang langs het spoor direct naar de A58-berging. Het bruto oppervlak bedraagt circa 6,6 hectare waarvan 2,9 hectare verhard is. Het verhardingsdeel voor dit deel bedraagt daarmee 44 %. Dit is hoger dan het gemiddelde voor het gehele gebied. Met een bergingseis van 75 cm bedraagt de benodigde berging voor dit deel 2.175 m³.

Peilstijging

Met het waterschap is afgesproken dat voor het plangebied kan worden uitgegaan van een stijging van 0,75m.

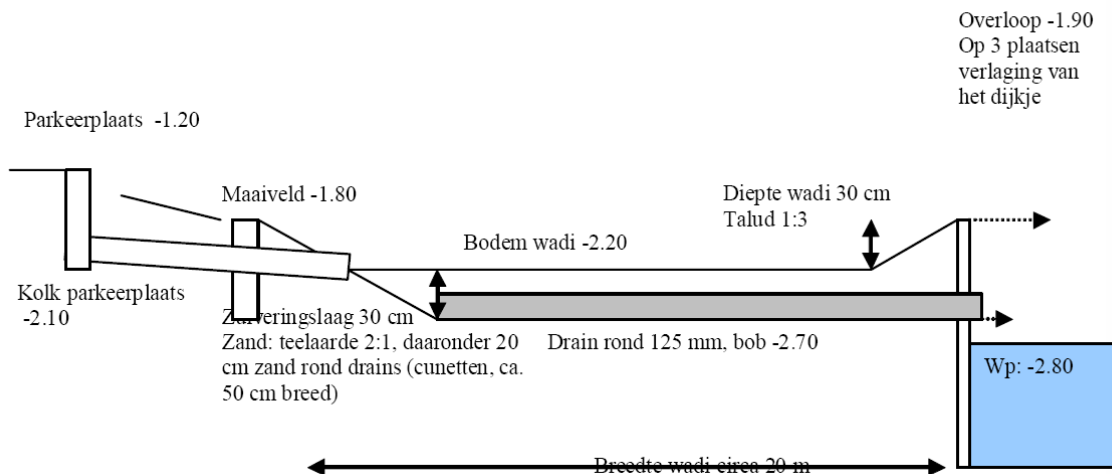
4.9.4 Riolering

De woningen worden voorzien van een gescheiden riolering. Dit houdt in dat het afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolzuiveringsinstallatie en dat het hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. De afkoppeling van hemelwater vindt plaats conform de Beleidsnota aan- en afkoppelen verhard oppervlak van het Waterschap Zeeuwse Eilanden uit 2006.

De projectontwikkelaar heeft de mogelijkheid om hemelwater te hergebruiken overwogen en heeft ervoor gekozen het hemelwater afkomstig van schone en licht verontreinigde verharde oppervlakken, zoals daken en voetpaden, zichtbaar af te voeren via molgoten en op enkele locaties, waar meer afvoercapaciteit nodig is, via een regenwaterriool. De molgoten en de regenwaterafvoer komen op het oppervlaktewater uit.

Hemelwater afkomstig van matig verontreinigde verharde oppervlakken zoals wegen en parkeerplaatsen komen eveneens uit op de molgoten en het regenwaterriool. Daar waar het water in de bergingsvijver terecht komt, infiltreert het regenwater waardoor dit gezuiverd wordt.

De molgoten komen uit in groenstroken (zie figuur 21), waarna het vervolgens in het oppervlaktewater stroomt. Door de afstroming in de groenstroken wordt het water eveneens gezuiverd. Bij de Spinetlaan wordt voorgesteld het regenwater via het regenwaterriool aan te sluiten op een bodempassage omdat dit de enige (drukkere) toegangsweg van de wijk is. Door infiltratie van het water in de bodempassage wordt het water gezuiverd, voordat het op het oppervlaktewater uitkomt.



Figuur 21. Voorbeeld bodempassage (maatvoering dient alleen als voorbeeld). Bron: Tauw.

Daarnaast wordt voor de gehele wijk een IT-riool (infiltratieriool) aangelegd, die de grondwaterstand beheerst. Daarnaast wordt het IT-riool gebruikt voor het afvoeren van hemelwater dat niet bovengronds kan worden afgevoerd (bijvoorbeeld achterkant van daken van huizen en schuurtjes en Spinetlaan). Het rioleringsplan voor het gebied wordt op dit moment opgesteld. In dit traject vindt afstemming tussen het waterschap, de gemeente en de ontwikkelaar plaats.

4.9.5 Oppervlaktewaterkwaliteit

Knelpunten in de waterkwaliteit en ecologie zijn niet bekend. Door de herontwikkeling van agrarisch gebied naar stedelijk gebied, zullen de emissies vanuit de landbouw verdwijnen, wat beter is voor de waterkwaliteit. Daarnaast vinden door het aanleggen van een gescheiden rioolsysteem geen overstortingen vanuit het vuilwaterriool op het oppervlaktewater plaats. Een deel van het hemelwater is afkomstig van matig verontreinigde verharde oppervlakken. Hemelwater wordt via de infiltratie in de bergingsvijver of door oppervlakkige afstroming over de groenzones gefiltreerd. Daar waar hemelwater direct op het oppervlaktewater terecht komt, wordt aanbevolen een bodempassage te realiseren. Zo wordt voorkomen dat verontreinigingen in het oppervlaktewater terecht komen.

Doordat in de wijk veel gebruik wordt gemaakt van asfalt, wordt de hoeveelheid onkruid beperkt en is minder onkruidbestrijding nodig. Daar waar geen asfalt wordt toegepast kan men denken aan ecologische onkruidbestrijding, zoals het gebruik van staalborstels. Om deze reden wordt verwacht dat het plan een verwaarloosbaar negatief effect heeft op de waterkwaliteit van het oppervlaktewater.

4.9.6 Verdroging/ natte natuur

In het plangebied en de directe omgeving zijn geen natuurgebieden aanwezig. Ook zijn geen consequenties qua verdroging van natuurgebieden in de buurt bekend of te voorzien voor de toekomst. De primaire waterloop in het plangebied met een waterpeil van NAP -1,80 m maakt onderdeel uit van het droge deel van de WEI (Waterschaps Ecologische Infrastructuur). De ruimtelijke ontwikkelingen hebben geen effect op de waterkwaliteit waardoor dit deel van de WEI geen negatieve effecten zal ondervinden.

Het waterschap geeft in haar waterbeheerplan aan wat de streefbeeld zijn voor waterlopen. Deze streefbeeld gaan voornamelijk in op de ambitie betreffende ecologie. De ambitie voor stadswateren is laag. Voor de watergangen aan de noordrand van het plangebied (de doorvoerende waterlopen) is de ambitie het middelste niveau. De stedelijke watergangen moeten zodanig worden ingericht dat de flora en fauna die normaal in dit type water aanwezig kunnen zijn, ook kunnen voorkomen. De watergangen met het middelste ecologische niveau als streefbeeld moeten natuurvriendelijk worden ingericht. De inrichtingsaspecten zoals taluds en waterdieptes en kwaliteitseisen zijn aangegeven in het waterbeheerplan en zijn ruimtelijk vertaald.

4.9.7 Onderhoud en inrichting watergangen

Een belangrijk aspect in nieuw in te richten gebieden is het onderhoud dat uitgevoerd moet worden. De watergangen en waterpartijen die worden aangelegd moeten goed te onderhouden zijn. De toekomstige waterlopen moeten op de insteek een maximale breedte van 28,00 m hebben en zijn voorzien van een onderhoudsstrook aan weerszijden van 7,00 m breed.

Waterlopen die grenzen aan tuinen dienen voorzien te worden van een beschoeiing (0,05 m boven hoogste waterpeil) om zo duidelijk de erfgrens met de bewoners te markeren. Door de grens duidelijk zichtbaar te maken, wordt (deels) voorkomen dat bewoners kunstwerken, zoals vlonders, steigers en dergelijke, in het water plaatsen.

Doordat de bestaande slotenstructuur, vooral om de wijk heen, niet wordt verstoord, wordt de wateraanvoer en -afvoer naar de naastgelegen gebieden gehandhaafd. De waterlopen in het gebied zijn aaneengesloten en hier zijn geen verbindingssduikers nodig. Dit komt ten goede aan de doorstroming en de waterkwaliteit.

De bodembreedte die voor nieuw aan te leggen kleine watergangen wordt aangehouden is 0,50 m. Daarbij worden de taluds met een verhang van 1:2 of flauwer uitgevoerd. De oevers van de grote watergangen aan de rand van de woonwijk worden zoveel mogelijk natuurvriendelijk uitgevoerd. De bomen die langs de watergangen komen te staan moeten 7,00 m uit de insteek geplaatst worden met een onderlinge afstand van 12,00 m hart op hart. Hierdoor kan het onderhoudswerk met een kraan uitgevoerd worden.

4.9.8 Variantenstudie waterafvoer

Er bestaan meerdere mogelijkheden voor het afvoeren van water van het oostelijk deel van Aria naar het westelijk deel. In de bijlage bij de studie staan de verschillende wijzen van afvoer aangegeven. Om voldoende afvoercapaciteit te realiseren moeten de bestaande greppels worden verruimd, met een minimale bodembreedte van 0,50 m en een talud van 1:2. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van het waterschap en is geen hydraulische controleberekening nodig.

De volgende varianten worden onderscheiden:

1 Bestaande spoorsloot

De bestaande spoorsloot wordt verbreed voor een betere doorstroming van het water naar het westelijk deel van Aria.

2 Watergang zuidgrens Aria

In plaats van de spoorsloot, wordt gekozen voor de aanleg van een nieuwe watergang aan de zuidkant van Aria, door de zogenaamde spoorzone.

3 en 4 Verbinding Maartensweg en waterpartij noordzijde Aria

In plaats van het water onder langs Aria af te voeren kan ook gekozen worden om het water via de noordelijke waterlopen af te voeren naar het westen. Dit kan door een nieuwe watergang te maken tussen de watergang aan de Maartensweg en de waterpartij in het Brocantepark in het noorden van Aria.

Het traject tussen het Pykeswegje en Maartensweg kan via de groenzone (variant 4a) tussen de woningen door of langs de 's-Gravenpolderseweg (variant 4b) lopen.

Toetsingscriteria

De verschillende afvoerroutes voor het watersysteem in Aria zijn middels een +/- score getoetst aan de criteria:

- duurzaamheid;
- kosteneffectiviteit;
- ruimtelijke ordening;
- beheer en onderhoud.

Conclusies studie

Geconcludeerd kan worden dat een geschikte waterafvoer gevonden is voor het plangebied Aria. Deze bestaat uit een combinatie van variant 2 en variant 3. Hierbij wordt een geschikte waterafvoer aangelegd vanaf het Pykeswegje naar de noordoostzijde van Aria via de geprojecteerde groenzone. Daarnaast wordt een waterafvoer langs de zuidelijke plangrens van het gebied aangelegd. De beste oplossing is tot stand gekomen op basis van:

1. Financiële consequenties;
2. Stedenbouwkundige inpassing;
3. Consequenties voor beheer en onderhoud.

Aanbevolen wordt de waterafvoer op deze manier te realiseren. Het tracé van de persleiding van het waterschap is bekend. Ook wordt aanbevolen van deze persleiding de hoogteligging in kaart te brengen en na te gaan of dit nog enige consequenties heeft op het realiseren van een watergang aan de zuidgrens van Aria.

4.9.9 Goedkeuring Waterschap

Het Waterschap Scheldestromen heeft aan de gemeente Goes aangegeven in principe akkoord te zijn met de waterparagraaf. Wel is in de door het waterschap ingediende overlegreactie aangegeven dat een wateradvies pas gegeven kan worden bij de uitwerkingsplannen (zie hoofdstuk 9 van deze toelichting).

Het waterschap zal enkele opmerkingen plaatsen die in de uitwerking moeten worden meegenomen. De ontwikkelaar verwerkt deze opmerkingen in de nieuwe versies van de tekeningen voor het bouw- en woonrijp maken.

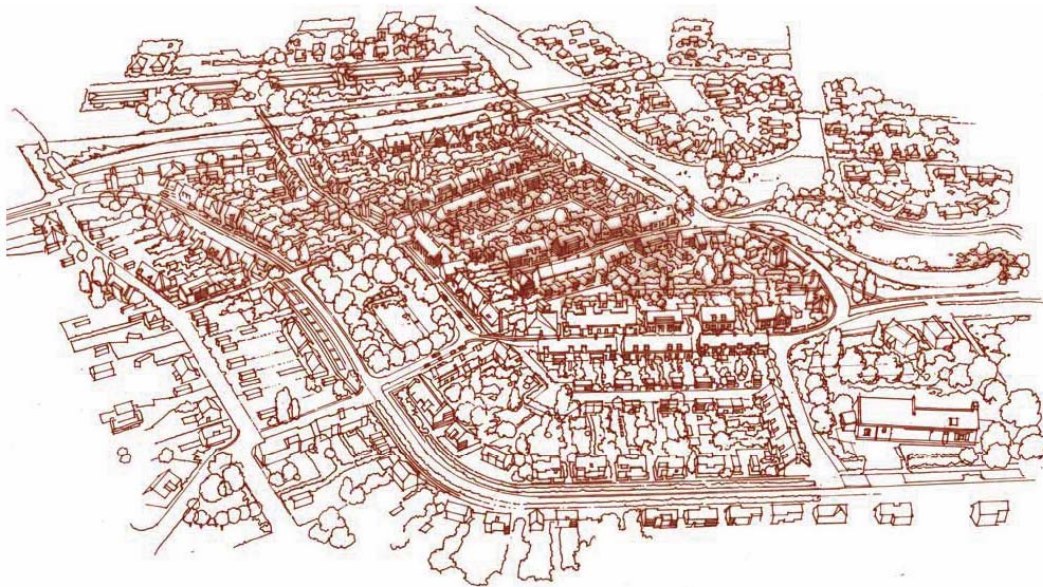
5 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

5.1 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 22 Aria in vogelvlucht. Bron: Planboek Aria Goes, Habets Stedenbouw.

5.2 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 Heers Abtskerke, maakt de plek uniek.

Aria ligt op de overgang van kreekruiggronden en poelgronden. De kreekruiggronden 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 kreekruiggronden.

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 structurelementen 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 structurelement. 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 23 Pykeswegje. Bron: Schetsboek Aria Goes, Habets Stedenbouw.

Marktveld

Het marktveld 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.

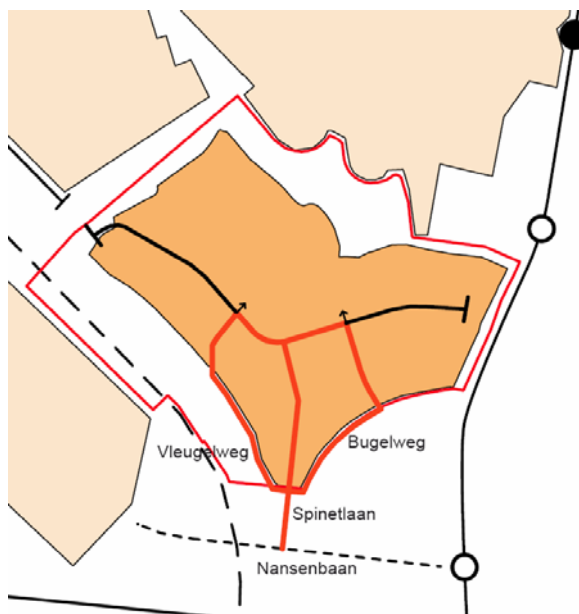
De Achterweg

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 Ouverture.

Zuidelijke toegangsweg: Spinetlaan

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 is gekozen Aria te ontsluiten via de Spinetlaan naar de Nansenbaan.



Figuur 24 Zuidelijke toegangsweg. Bron: Planboek Aria Goes, Habets Stedenbouw.



Figuur 25 Proefverkaveling Aria, Habets Stedenbouw.

5.3 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.

De stedenbouwkundige structuur van het Pykeswegje en het Marktveld vervullen de belangrijkste functie als representatief beeld naar de omgeving. Het oostelijk deel van het Py-

keswegje 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 Marktveld wordt begeleid door aaneengesloten bebouwing met op de korte zijden plaats voor bijzonder 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 26 Studie woningtypen Aria, Habets Stedenbouw.

5.3.1 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.



Figuur 27 Beeldbepalende panden. Bron: Planboek Aria Goes, Habets Stedenbouw.

De beeldbepalende panden vragen extra aandacht van de architect. De werking van de gebouwsmassa 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 erop aan 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.

5.3.2 Bouwhoogte

Het merendeel van de woningen zal bestaan uit één bouwlaag met kap met deels opgetrokken gevels of accenten tot twee lagen. Rondom het Marktveld 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 en dit zou zelfs een architectonisch thema voor Aria kunnen zijn. 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.



Figuur 28 Bouwhoogten. Bron: Planboek Aria Goes, Habets Stedenbouw.

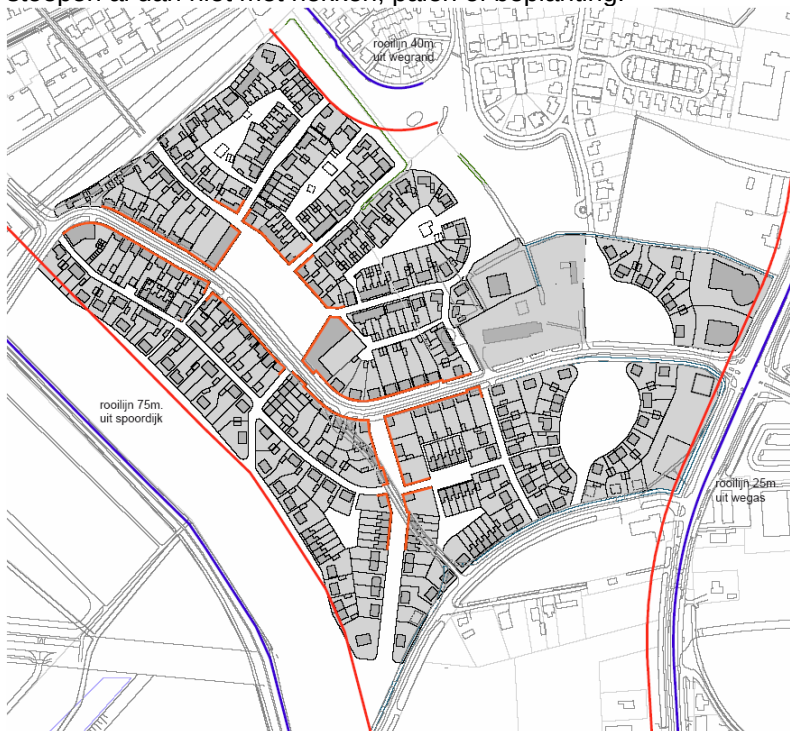


Figuur 29 Referenties bebouwing.

5.3.3 Huis en straat

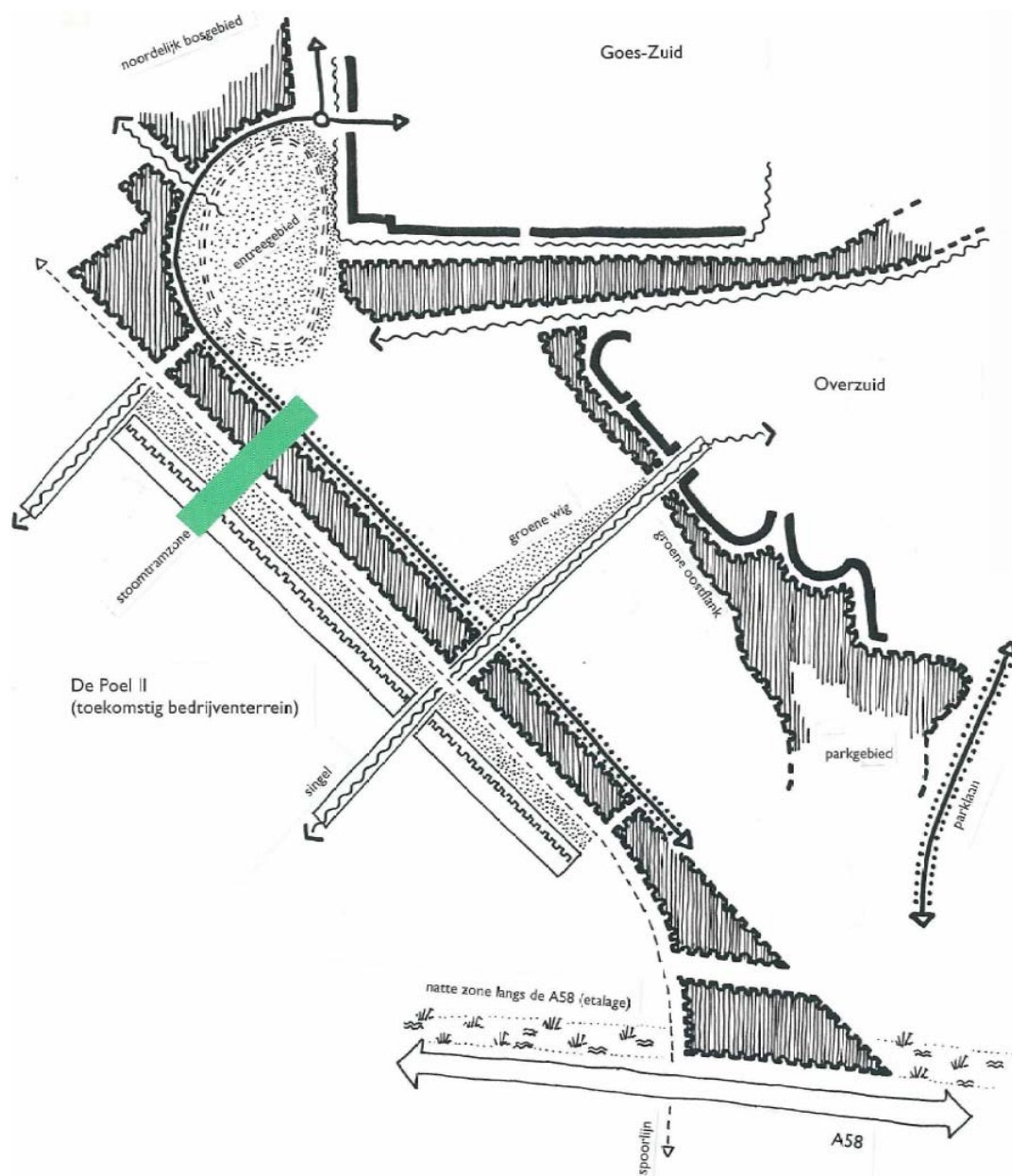
In de meeste situaties is een voortuin een standaard gegeven als een buffer die groot genoeg is om een directe relatie tussen straat en huis (raam, deur, brievenbus, deurlamp) te verhinderen.

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. Hier wordt bepaald dat de voorgevel van het hoofdgebouw moet worden opgericht binnen een zone van 2 meter achter de voorerfgrens. Men mag de gevel ook in de voorerfgrens bouwen, maar in ieder geval niet verder terug dan 2 meter. Dergelijke verplichte bouwzones worden daar toegepast waar de coherentie van het straatbeeld dat vereist zoals bij delen van het Pykeswegje en de zuidelijke ontsluitingsweg. Hier komt een beeld van de licht verhoogde privéstoepen al dan niet met hekken, palen of beplanting.



Figuur 30 Verplichte bouwzones en rooilijnen. Bron: Planboek Aria Goes, Habets Stedenbouw.

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 31 Ruimtelijke groene hoofdstructuur.

5.4 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. Kapriching, kavelafstanden, rooilijnen, materialisering, detaillering, etcetera zijn erg belangrijk in het creëren van een goed beeld.

Het welstandsplan wordt in de toekomst opgenomen als onderdeel van de welstandsnota. Hiermee zal ook het beeldkwaliteitskader uiteindelijk gemeentelijk beleid worden wat handhaving makkelijker maakt.

Deze paragraaf wordt door de raad expliciet vastgesteld als paragraaf beeldkwaliteit behorende bij het bestemmingsplan en zal dus rechtsstreekse werking hebben. Te zijner tijd zal hij ook worden opgenomen in de welstandsnota.

Deze paragraaf zal dienen als toetsingskader, bij de aanvraag omgevingsvergunningen. Hiermee zal ook het beeldkwaliteitskader uiteindelijk gemeentelijk beleid worden wat handhaving makkelijker maakt.

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 de door ABC 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 welstandsc commissie 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.

Oostrand

De oostrand, het deel van het plangebied dat de bestemming "Gemengd" heeft (rood op figuur 32), 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. Het grondvlak van de bebouwing bedraagt nooit meer dan 25%, het vloeroppervlak nooit meer dan 75% van het kaveloppervlak. Binnen die grenzen is de vorm vrij. De parkeergelegenheid voor alle gebouwen van de oostrand tezamen bedraagt 1 parkeerplaats per 50m² bvo. Wat detaillering, materiaal en kleur betreft gelden de re-

gels 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. De overgang tussen ooststrand en woongebied bestaat uit een aarden wal met hoog opgaande beplanting.



Figuur 32. Oostrand uitgelicht (rood).

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.

5.4.1 Criteria

Algemeen

- de algemene beginselen van plan Aria worden waar mogelijk in acht genomen of gemotiveerd verlaten. Deze beginselen zijn:
 - o verscheidenheid;
 - o wonen in de breedte;
 - o betrokkenheid op de straat;
 - o verwantschap met Zeeuwse bouwtradities.

Plaatsing gebouwen

- langs het Pykeswegje en Vedelplein staat de voorgevel binnen de verplichte bouwzone van 2 meter: gebouw met stoep
- hoekpanden in de 2-meterzone staan met minstens één gevel direct aan de straat (vernaauwing van het straatprofiel). De afstand van die gevel tot de perceelgrens bedraagt ten hoogste 50 cm. (zie figuur 33).

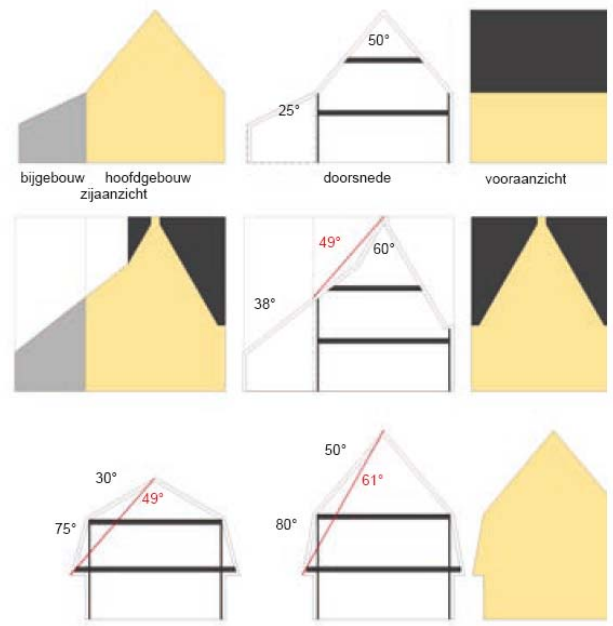


Figuur 33: Plaatsing bebouwing.

plaatsing van gebouwen op hoeken binnen verplichte bouwzone: een van de hoekgevels ligt binnen 50 cm van de erfgrans

Massa en vorm (zie figuur 34)

- de woningbreedte bedraagt tenminste 6,00 m.
- de bouwhoogte langs de straten bedraagt 1 à 1 1/2 bouwlaag tot de goot
- de bouwhoogte langs het marktveld bedraagt 1 à 2 1/2 bouwlagen tot de goot
- alle gebouwen hebben een kap
- de dakhelling van het hoofdgebouw is ten minste 40°. Bij knikkende dakvlakken is de dakhelling de denkbeeldige lijn tussen nok en dakvoet
- het hoofdgebouw kan aan alle zijden, de voorzijde uitgezonderd, worden voorzien van uit- en aanbouwen. De oppervlakte van de toevoegingen is gelimiteerd door het aldaar geldende maximale bebouwingspercentage.
- bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen hebben een kap; de kapvorm is vrij; de dakhelling is minimaal 20°
- bijgebouwen die liggen in een zone van 15 meter langs een achterweg (Contrabasweg), zijn niet breder dan de helft van de kavelbreedte ter plaatse.



denkbare dakhellingen bij hoofdgebouwen en bijgebouwen.
bij knikkende daken is de dakhelling de denkbeeldige lijn
tussen nok en dakvoet (goot).

Figuur 34: Massa en vorm.

Gevelkarakter

- elk gebouw heeft een eigen karakter;
- openingen hebben een vierkant tot verticaal formaat of indeling.

Detailering en materiaal

- wanden die vanaf de straat zichtbaar zijn worden gebouwd/bekleed met baksteen of hout;
- baksteen kan gekeimd of gecementeerd worden;
- vuil- of weergevoelige gevelmaterialen, zoals hout en beton, worden afdoende beschermd door overstekken;
- plaatmaterialen zoals vezelcementplaat, multiplex en kunststofpanelen worden zo veel mogelijk vermeden. Indien toegepast komen ze alleen op ondergeschikte plaatsen. Ze zijn nooit breder dan 15 cm en worden onzichtbaar bevestigd;
- daken zijn belegd met keramische pan of natuurlei;
- windveren en waterborden zijn gemaakt van hout of metaal;
- goten zijn bij voorkeur opgehangen voor de gevel en vervaardigd van metaal;
- regenpijpen zijn vervaardigd van metaal;
- waterslagen zijn keramisch, van natuursteen of van composietsteen;
- houttoepassing: als planken, horizontaal of verticaal, bij voorkeur overlappend of gescheiden door een contrasterend gekleurde spleet;
- houtbehandeling: verduurzaamd onder vacuümdruk of met watergedragen verf (bijvoorbeeld kookverf);
- bij voorkeur geen ongeschilderd hout; alsdan 'voorgrijzen'.

Kleur

- hout: bij voorkeur donkere gedekte tinten (inclusief oker en roodbruin); grotere vlakken niet wit;
- kozijnen: (room)wit;
- baksteen: aardkleuren; lichte tinten (wit, grijs, bleekgeel) incidenteel toelaatbaar bij beeldbepalende panden. Dit moet een uitzondering blijven;
- pan: vrij naar keuze, maar niet glanzend.

Dakuitbouw en dakkapel

- dakkapellen zijn samen niet breder dan de halve voorgevel;
- de dakhelling is vrij;
- dakkapellen zijn van hout en/of metaal;
- frontvlakken breder of hoger dan 15 cm zijn verder onderverdeeld of geprofileerd;
- de kleur wit en andere contrasterende tinten worden alleen in lijnvorm toegepast, tenzij de architectuur anders verlangt.



Figuur 36: Niet zo.. (brede fronten en lelijke loodslabben).



Figuur 35: Maar zo..

Toelichting:

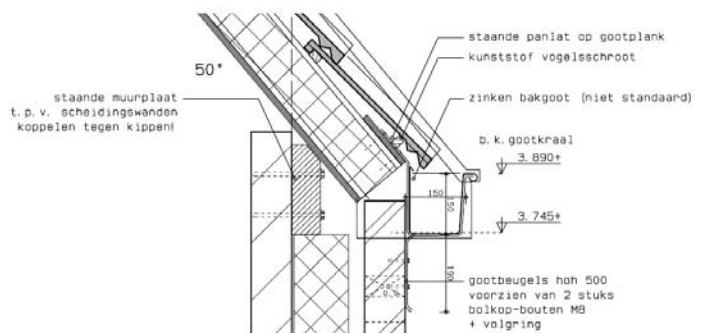
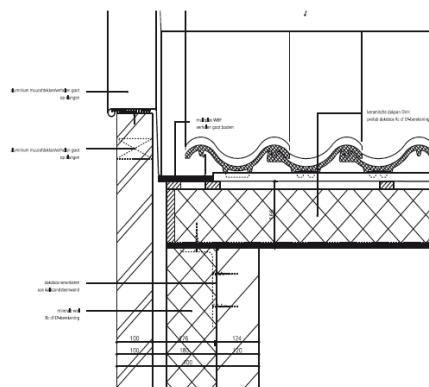
De dakkapel is een uitstekend deel van het dak. Wat uitsteekt valt op. Daarom moet aan de vormgeving van de dakkapel veel zorg worden besteed. Dan kan de dakkapel ook een sieraad van het dak worden. Het idee van 'kapel', dat wil zeggen klein huis, zou geweld worden aangedaan als, zoals te doen gebruikelijk, een platte afdekking verplicht werd gesteld. De dakhelling wordt daarom vrijgelaten. Kritische onderdelen van een dakkapel zijn de frontale vlakken en de aansluitingen met het dakvlak. De frontvlakken zijn in breedte sterk toegenomen omdat aan de isolatie van wanden en plafond van de kapel dezelfde eisen worden gesteld als aan gevels. Een maat van 25-30 cm is heel gewoon. Een volkomen gladde bekleding van de constructie met meubelplaat en/of zink geeft de kapel een lomp uiterlijk. Daarom wordt de eis gesteld dat bij grotere maten dan 15 cm een vlak frontvlak wordt onderverdeeld door lijsten of andere vormen van reliëf. Bij de aansluiting van de kapel op het dakvlak worden nog vaak loodslabben gebruikt. Dat leidt tot een flodderig aanzien. Probleem is dat zo'n detaillering vaak niet op de tekening staat die aan de welstandscommissie wordt voorgelegd. Hij verschijnt pas in het laatste stadium als de loodgieter al aan het werk is. Daarom worden DO-tekeningen of bestektekeningen verlangd waarop aansluitdetails zoals 'verholen goot' en afwerkingsdetails zoals 'gootkraal' zijn opgenomen. (zie figuur 36 en figuur 35).

Goot

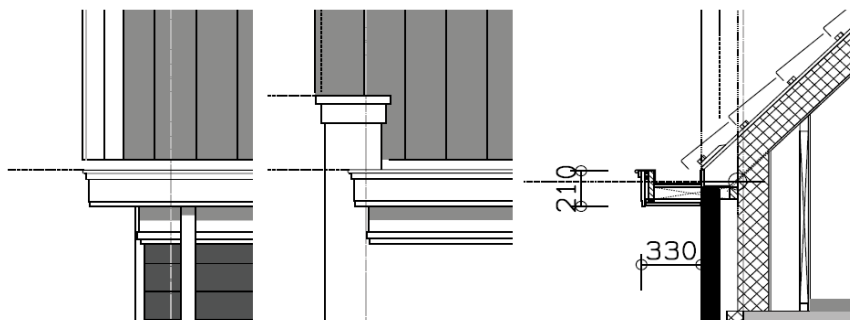
- goten hangen vóór of rusten op de gevel;
- ze zijn vervaardigd van metaal en bij voorkeur niet omtimmerd;
- de fronthoogte van omtimmerde goten is <15 cm.

Toelichting:

Goten zijn meestal uitstekende delen. Daardoor vallen ze op. Moderne omtimmerde goten zijn vaak lomp gedetailleerd: te hoge stroken wit geverfd multiplex met aluminium afdekprofiel. Zulke goten passen niet in Aria. Omtimmerde goten zijn alleen toegestaan met een fijne detaillering (zie details in figuur 37). Hanggoten, halfronnd of bakvormig, zijn visueel minder opvallend, eenvoudig en elegant. Ze hangen in beugels of rusten op steunen die zijn bevestigd.



de aansluiting van het pannendak op de topgevel wordt gemaakt met een verholen goot. De goot wordt over de buitenwand heen gevouwen. (Feekes en Colijn architecten)



traditionele detaillering van een omtimmerde bakgoot; frontvlak is geprofileerd en afgedekt met gootkraal; onder de goot is een gootfries toegevoegd; (architect Sjaak Goud)
Van links naar rechts: aanzicht goot schuur, aanzicht goot woning, doorsnede goot woning

Figuur 37: Voorbeelden van goede gootdetails.

Erfscheiding

- erfafscheidingen worden, waar mogelijk, gemaakt van plantaardig materiaal (hagen) of in de vorm van open constructies (hekken);
- gesloten erfafscheidingsconstructies worden opgericht op de locaties en tot de hoogte zoals op de 'heiningenkaart' en de 'kavelbladen' vermeld;
- erfafscheidingsmuren, die verbonden zijn met het hoofdgebouw, zijn onderdeel van het architectonisch ontwerp. Vormgeving, materiaal en kleur worden bepaald in samenhang met die van het hoofdgebouw;
- de hoogte van een erfafscheidingsmuur is afhankelijk van de mate waarin de privacy in het geding is. Bij projectmatige bouw worden de volgende standaardhoogten aangehouden;
- tussen terrassen achter rijwoningen: 1,80 m;
- tussen achtererf (nabij de woning) en een voor auto's toegankelijke doorgang naar een binnenterrein: 1,60 m.

Toelichting:

Dorpse gemoedelijkheid en positieve gerichtheid op de straat worden zichtbaar op de overgang tussen privé en openbaar. Wie openstaat voor sociaal verband schept een gastvrije en ontspannen sfeer in het overgangsgebied tussen huis, straat en buur: een stoepje en bloeiende planten voor de gevel, een luifeltje boven de deur, een lage haag of hekje tussen twee percelen. Soms is afscherming onontbeerlijk. Dan verschijnen er muren en schuttingen. De erfscheiding is altijd uitdrukking van de sociale gerichtheid van de bewoner. Hij is daarin binnen zekere grenzen vrij en die vrijheid is bij wet geregeld.

De bij projectmatige bouw aangehouden hoogten van scheidingsconstructies houden het midden tussen privacy en sociaal verband. De scheidingen zijn niet hoger dan strikt noodzakelijk. Wanneer bewoners dat willen kunnen zij echter zonder omgevingsvergunning bestaande schuttingen en muren verhogen tot 2,00 meter en ze naar achter toe verlengen. Voor constructies hoger dan 2,00 meter is een omgevingsvergunning vereist.

Stoep

- de inrichting van privé stoepzones is vrij;
- stoeppalen en hekwerken zijn toegestaan;
- boven de privé stoepzone uitstekende gebouwdelen als luifels, erkers en uithangborden zijn toegestaan.

Toelichting:

De privé-stoep komt voor bij huizen die dichtbij de straat liggen. Een natuurstenen opstap bij de voordeur is en blijft het mooist, maar ook stoepjes van baksteen of betonsteen in kleine formaten (maximaal 20x20 cm) zijn aanbevelenswaardig. Daarbij hoort een dunne opsluitband (max. 6 cm). Het gebruik van betontegels van 30x30 cm en nog grotere formaten wordt afgeraden.



Figuur 38: Voorbeelden van stoepen.

5.5 Speel en groenvoorzieningen

5.5.1 Speelvoorzieningen

Vanuit de gemeente is geen specifiek beleid met betrekking tot speelvoorzieningen. Per ontwikkeling wordt gekeken of er sprake is van een leefbare wijk met voldoende aandacht en ruimte voor kinderen in verschillende leeftijdscategorieën. In de openbare ruimte van Aria zullen geen formele speeltuintjes worden gemaakt.

De jongste kinderen (0-5 jaar) spelen in en bij de woning. De tuin, het blok en de straat is hun natuurlijke omgeving. De opzet van Aria biedt in al deze ruimten voldoende speel-mogelijkheden. 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 worden ingericht op verblijf, eerder 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 speel-toestellen behoren. De inrichting kan meegroeien met de plaatselijke behoefte zonder dat de overheid eraan te pas hoeft te komen.

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.

5.5.2 Groenstructuur

In Aria zijn een aantal belangrijke structurerende groenelementen in en om het woongebied; 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 de belangrijkste grootschalige structuurdrager in dit gebied. Deze zone verbindt het noordelijk bosgebied met de in het zuiden te ontwikkelen natte zone langs de A58 en het buitengebied. Zij vormt een ruimtelijk en functioneel overgangsbied tussen het bedrijventerrein Poel II aan de zuidwestzijde en de woonbuurten Ouverture en Aria aan de noordoostzijde. Daarmee heeft deze drager betekenis op stadsdeelniveau. Die betekenis komt specifiek tot uitdrukking in de ruimte die voor deze drager is gereserveerd; de totale breedte ligt rond de 240 meter, waarvan een gedeelte in het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein wordt gerealiseerd. Naast de functie als buffer levert de Stoomtramzone een wezenlijke bijdrage aan de ontwikkeling van de stedelijke ecologie. Er is dan ook nauwelijks bebouwing in de zone gepland zodat er veel ruimte is voor (natuurlijk) groen en water.

Een deel van de stoomtramzone valt binnen dit bestemmingsplan. 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. Recreatie is beperkt tot (onverharde) paden voor wandelaars, fietsers en ruiters. Deze paden liggen bij voorkeur parallel en direct langs de spoorbaan. Hierdoor blijft een vrij brede strook over;

- De historische spoorlijn zelf, inclusief de groene taluds en greppels, van circa 20 meter breed. De spoorbaan wordt extensief gebruikt waardoor het als continu element een uitstekende (ecologische) verbinding vormt tussen de stedelijke groengebieden en het buitengebied;
- Een onbebouwde zone van 25 tot 30 meter breed, welke eveneens een ecologische hoofdfunctie zal krijgen en waarin recreatief medegebruik mogelijk is. Hierbij wordt ook gedacht aan de aanleg van (onverharde) paden voor wandelaars, fietsers en ruiters. Deze zone met enkele restanten van de oude poelgronden zal ook een functie krijgen voor de buffering van het hemelwater uit het woongebied. Afhankelijk van het aanbod aan water zal dit deel van de stoomtramzone afwisselend nat of droog zijn. De inrichting van deze zone zal aansluiten op de in dit plandeel gelegen restanten van oude poelgronden.



Figuur 39 Huidige stoomtramlijn.

Singel

Het plangebied wordt in het noordwesten begeleid door een waterloop die wordt begeleid een wigvormig 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 geleding tussen de woongebieden. Deze geleding voorkomt dat er tussen de 's-Gravenpolderseweg en het historische spoorlijntje een ongedifferentieerde huizenzee ontstaat. 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.

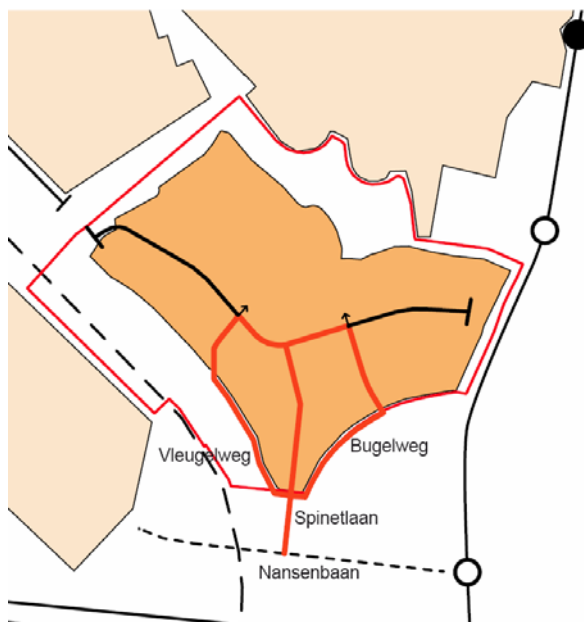
Voor de zuidelijke groenzone langs de tramzone wordt door de gemeente een integrale visie opgesteld.

5.6 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.

5.6.1 Gemotoriseerd verkeer

De hoofdontsluiting van de woningen in Aria voor gemotoriseerd verkeer is vanaf de toekomstige Nansenbaan, ten zuiden van de wijk. Het is mogelijk dat in de toekomst vanaf de A58 een extra afrit wordt gemaakt naar de Nansenbaan. De besluitvorming over deze aansluiting zal nog geruime tijd in beslag nemen. Het plan voor Aria is zo gemaakt dat er in alle gevallen een goede aansluiting op het stedelijk hoofdwegennet is via de Nansenbaan.



Figuur 40 Verkeersstructuur. Bron: Planboek Aria Goes, Habets Stedenbouw.

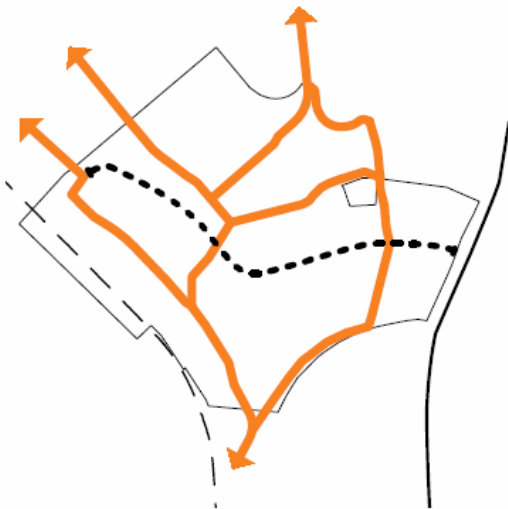
In de wijk zelf zijn verschillende mogelijkheden onderzocht om het autoverkeer door de wijk te leiden. De voorkeur gaat uit naar het 'model driesprong' (zie figuur 40). In dit model heeft de Spinetlaan meteen bij de entree van de wijk twee zijtakken, de Vleugelweg en de Bugelweg. Beide zijwegen zorgen met de Spinetlaan voor een gelijkmatige spreiding van verkeer over de wijk. Tussen Aria, Ouverture en Overzuid bestaat geen verbinding.

ding 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.

5.6.2 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.



Figuur 41 Langzaam verkeerroutes.

In Aria worden de verbindingen naar het centrum en het buitengebied zo goed mogelijk ingevuld met langzaamverkeersroutes. De centrale lv-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 Spinetlaan 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.

5.6.3 Openbaar vervoer

De haalbaarheid van een buslijn door het nieuwe zuidelijke stadsdeel, en daarmee Aria, is zeer discutabel. Vooralsnog 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

5.7 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. Hierna zal bij de uitvoering worden gestreefd.

Eventuele afwijkingen worden in de uitvoeringsfase aan het college voorgelegd ter goedkeuring.

6 WONINGBOUWPROGRAMMA

6.1 Inleiding

Zoals aangegeven heeft de gemeente Goes een woonvisie (tot 2015) opgesteld die de beleidskaders biedt waarbinnen de gemeente de ontwikkeling van de woningvoorraad aanstuurt en afspraken maakt over woningbouwplannen met corporaties en ontwikkelaars.

De nieuwe wijk Aria ten zuiden van Ouverture en Overzuid krijgt de sfeer van een Zeeuws dorp. In Aria zijn voornamelijk grondgebonden koopwoningen te vinden. De wijk is ruim opgezet en omvat veel vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. Er worden kleine aantallen woningen ontwikkeld voor particulier opdrachtgeverschap via de uitgifte van vrije kavels.

In Aria is ruimte gereserveerd voor voorzieningen die ten dienste kunnen staan van Aria, Ouverture en Overzuid. Ook is in Aria ruimte voor detailhandel.

6.2 Programma

In de wijk Aria zal een breed aanbod aan woningtypen moeten worden gerealiseerd om in te spelen op de bovengestelde volkshuisvestelijke aspecten. Kansen bieden voor starters en jonge gezinnen sluit aan bij het uitgangspunt om te komen tot een evenwichtige bevolkingsopbouw in de gemeente. Gelet op de leefbaarheid in de wijk, nu en in de toekomst, is het van belang voldoende differentiatie te realiseren in woningtype, prijsklassen en bevolkingsgroepen.

Voor Aria is een voorlopige woningdifferentiatie tot stand gekomen op basis van proefverkavelingen die uitgaat van de volgende woningtypen en bijbehorende percentages:

	appartement	tussenwoning	eind/hoekwoning	halfvrijstaand	vrijstaand	totaal
aantal woningen	20	45	38	82	134	319
percentueel	6%	14%	12%	26%	42%	100%

6.3 Energie en Duurzaamheid

De te bouwen opstallen zullen voldoen aan de eisen en voorwaarden van het Zeeuws Convenant Integrale Woonkwaliteit. De ontwikkelaar (ABC Vastgoed) dient in ieder geval de vaste maatregelen, die zijn afgesproken in de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente, uit te voeren. Voorts zal tot een gezamenlijke subsidiewaarde van € 2.722,68 per woning variabele maatregelen worden uitgevoerd. De concreet te treffen maatregelen worden in overleg met de gemeente gekozen. Bij de ontwikkeling van Aria dient gestreefd te worden naar een EPL van 7,5 en het aandeel duurzame energie moet tenminste 20% zijn.

7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch-technische opbouw van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan "Aria.". Het hoofdstuk is te beschouwen als een leeswijzer voor de regels en de verbeelding. Paragraaf 7.2 geeft de hoofdlijn van het bestemmingsplan weer, terwijl de twee daarop volgende paragrafen gedetailleerder ingaan op de verschillende bestemmingen en overige regelingen, zoals die zijn neergelegd in de regels.

7.2 Planvorm

Voor het mogelijk maken van de gewenste inrichting van Aria is hier gekozen voor een combinatie van gedetailleerde bestemmingen en een globaal uit te werken plandeel. In deze planvorm wordt in de ontwikkelingsfase de gewenste flexibiliteit gehouden om structuren en programma aan te passen aan de wensen van het moment. Dit plan zal dus voor een groot deel in stappen nader geconcretiseerd worden aan de hand van twee of meerdere uitwerkingsplannen.

7.3 Bestemmingsregelingen

Naast de meer algemene bepalingen (begripsbepalingen, wijze van meten) kent het bestemmingsplan acht bestemmingsartikelen. Daarnaast zijn de gebruikelijke bepalingen ten aanzien van gebruik, algemene ontheffingsbevoegdheid en overgangsrecht opgenomen. Ook is een artikel ten behoeve van het gebied 'wijzigingsbevoegdheid' opgenomen. De slotbepalingen bestaan uit het overgangsrecht en de titel van het plan.

Artikel 3 Gemengd

Binnen deze bestemming valt de zone langs de 's-Gravenpolderseweg. Binnen de, op de verbeelding aangegeven, geluidszone van deze weg zijn kleinschalige bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in 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 het gebied met de betreffende aanduiding is alle bebouwing uitgesloten. Binnen de bestemming "groen" zijn een gastransport- en een rioolpersleiding gelegen. Deze hebben een specifieke dubbelbestemming gekregen.

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.

Artikel 6/ 7 Wonen-1 en Wonen-2

Binnen de bestemming woongebied mogen vrijstaande-, halfvrijstaande-, rijen- en gestapelde woningen worden gebouwd. Op basis van deze regels wordt een directe bouwtitel verkregen.

Artikel 8-12 Wonen – uit te werken - 1 t/m 5

Binnen de bestemming woongebied mogen vrijstaande-, halfvrijstaande-, rijen- en gestapelde woningen worden gebouwd. De regels ten aanzien van bij- en aanbouwen zullen nader worden bepaald. Op basis van deze regels wordt geen directe bouwtitel verkregen, deze ontstaat pas nadat burgemeester en wethouders een uitwerking hebben gemaakt. De bestemmingen dienen in chronologische volgorde (eerst 1, dan 2 etc.) te worden uitgewerkt.

Artikel 13 Leiding – gas (dubbelbestemming)

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 14 Waarde – archeologie (dubbelbestemming)

Binnen het plangebied zijn diverse archeologische vooronderzoeken uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat op diverse locaties vervolgonderzoek noodzakelijk is om te voorkomen dat mogelijke archeologische sporen verloren gaan. Deze delen van het plangebied hebben de dubbelbestemming Waarde – Archeologie toegekend gekregen.

Omdat de gronden met deze bestemming zijn gelegen binnen andere bestemmingen is sprake van een dubbelbestemming. Ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden is bij het verlenen van een bouwvergunning bepaald dat een archeologische deskundige gehoord dient te worden betreffende de vraag of de archeologische waarden voldoende worden ontzien en of er eventueel technische voorwaarden getroffen dienen te worden.

Tevens is voor bepaalde werkzaamheden een omgevingsvergunningstelsel opgenomen teneinde te voorkomen dat de aanwezige waarden onevenredig worden aangetast.

7.4 Algemene regels

Artikel 15 Antidubbeltelbepaling

Met dit voorschrift wordt voorkomen dat grond die een keer bij het verlenen van een omgevingsvergunning betrokken is, niet nog een keer in een omgevingsvergunningprocedure meegenomen kan worden.

Artikel 16 Algemene bouwregels

Een algemeen voorschrift dat aangeeft hoe moet worden omgegaan met bestaande bouwwerken.

Artikel 17 Algemene gebruiksregels

In het eerste lid van dit artikel is het gebruik van gronden en bouwwerken geregeld. De gebruiksbepalingen bevatten algemene verboden om gronden en bouwwerken anders dan overeenkomstig de gegeven bestemming te gebruiken. Hieronder vallen bijvoorbeeld het opslaan van goederen voor bedrijfsdoeleinden en het gebruik als opslagplaats van hout en aannemersmateriaal, tenzij de opslag noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden. Hetzelfde is van toepassing met be-

trekking tot de opslag van onbruikbare of voorwerpen, stoffen en materialen die voor hun oorspronkelijke gebruik aangewend kunnen worden. Verder mogen vrijstaande bijgebouwen niet voor bewoning gebruikt worden en mogen gronden en bouwwerken niet gebruikt worden ten behoeve van seks-, porno- of prostitutiebedrijvigheid in welke vorm dan ook.

Een belangrijk element wordt gevormd door de algemene vrijstellingsbepaling, zoals verwoord in het tweede lid van dit artikel. Deze houdt in dat burgemeester en wethouders vrijstelling moeten verlenen van het gebruiksverbod, indien strikte toepassing van de verbodsbepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Het opnemen van deze vrijstelling, is een eis die voorkomt uit Kroonjurisprudentie en is gebaseerd op een interpretatie van artikel 10 WRO. Mede gezien de jurisprudentie zal het andere gebruik moeten aansluiten bij het in lid 1 genoemde gebruik. Toepassing van de vrijstelling mag niet leiden tot een formele bestemmingswijziging.

Artikel 18 *Algemene aanduidingsregels*

Binnen de algemene aanduidingsregels is de betreffende invloedsgedebied voor de gasleiding opgenomen.

Artikel 19 *Algemene afwijkingsregels*

Deze ontheffingen hebben onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Via een door het college van burgemeester en wethouders te verlenen ontheffing, kunnen onder meer bouwwerken ten behoeve van openbare nutdoeleinden van geringe omvang worden gebouwd, geringe wijzigingen in maatvoering en in bestemmings- of bebouwingsgrenzen worden aangebracht. Zo kunnen geprojecteerde begrenzingen tussen verschillende bestemmingen en maximale en minimale hoogte-, breedte-, oppervlakte- en inhoudsmaten aangepast worden, zolang de afwijking maar niet meer bedraagt dan 10% procent.

Artikel 20 *Algemene wijzigingsregels*

Met gebruikmaking van deze bepalingen kunnen burgemeester en wethouders het plan zodanig wijzigen dat gebouwtjes van algemeen nut kunnen worden gebouwd en zij kunnen bestemmingsgrenzen verschuiven tot ten hoogste 5 meter indien dit als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein nodig mocht zijn.

Artikel 21 *Overgangsrecht*

De overgangsbepalingen hebben tot doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken die op het tijdstip van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan gebouwd zijn of kunnen worden gebouwd op grond van een reeds afgegeven omgevingsvergunning en afwijken van de bebouwingsregels van het plan. De bouwplannen voor dergelijke bouwwerken mogen gedeeltelijk veranderd of vernieuwd worden, zolang de bestaande afwijkingen niet vergroot worden. Ook mogen dergelijke bouwwerken gedeeltelijk uitgebreid worden met ten hoogste 10 % van een bestaand oppervlak van een gebouw, op het moment dat het bestemmingsplan van kracht wordt. Verder mag het gebruik van gronden en opstallen, dat met het rechtsgeldig worden van dit bestemmingsplan strijdig zou zijn met dit bestemmingsplan, worden gehandhaafd. Overigens gelden de overgangsbepalingen niet voor bouwwerken en gebruik die reeds in strijd waren met het voorheen geldende bestemmingsplan.

Artikel 22 *Slotregel*

Dit artikel geeft aan onder welke naam de regels en de verbeelding dienen te worden aangehaald, namelijk "Aria".

8 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

8.1 Financiële uitvoerbaarheid

Conform artikel 9 Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van de geplande ontwikkeling en realisering van het project "Aria" te Goes. Ten behoeve van het project hebben de gemeente Goes en ABC Vastgoed op 1 juli 2005 een Ruil- en Samenwerkingsovereenkomst gesloten. Hiertoe is eveneens in nauwe samenwerking met de gemeente en externe adviseurs een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waarbij op basis van een planvisie een totale vastgoedexploitatie is opgesteld. Op basis van het haalbaarheidsonderzoek kan worden geconcludeerd dat het project financieel uitvoerbaar is.

Verwezen wordt naar de exploitatieopzet die als losse (vertrouwelijke) bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. In deze exploitatieopzet zijn cijfermatig op hoofdlijnen de baten en kosten verwerkt. Er is sprake van een sluitende exploitatie met daarin opgenomen marktconforme reserves voor onvoorziene kosten en risico's.

9 OVERLEG EN INSPRAAK

In het kader van artikel 3.1.1 van het Bro heeft overleg plaatsgehad met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van de provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. Dit overleg heeft geleid tot enkele reacties. In dit hoofdstuk wordt per reactie een samenvatting gegeven en tevens aangegeven of dit tot planaanpassing heeft geleid.

9.1 Ministerie van VROM

Het ministerie van VROM heeft per brief aangegeven dat het plan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Geen

9.2 Provincie Zeeland

De provincie heeft bij brief van 19 oktober 2010 de volgende opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan gemaakt:

1. Plancapaciteit: de provincie acht verhoging van de plancapaciteit van de in 2000 afgesproken 319 woningen naar 350 woningen in het voorontwerpbestemmingsplan onaanvaardbaar. De provincie stelt voor het aantal terug te brengen en de plangrens terug te leggen op de oorspronkelijke grens van het bestemmingsplan Ouverture-Aria uit 2000.
2. Vensters op Zeeland: De provincie geeft aan dat in de toelichting niet ingegaan wordt op de Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland (PRV). Dit met name met het oog op de "Vensters op Zeeland". De provincie verzoekt hier alsnog op in te gaan
3. Externe veiligheid: de provincie verzoekt de veiligheidszone van de gasleidingen op te nemen op de verbeelding en te voorzien van een passende regeling in de regels. Dit om te voorkomen dat woningen gerealiseerd worden binnen de risicocontouren van deze leidingen.

Beantwoording:

1. *De gemeente Goes heeft in de woningbouw planning naast de aantallen te realiseren woningen ook informatie opgenomen over het woningtype en de prijsklasse. Jaarlijks wordt deze informatie op basis van actuele gegevens aangepast. Voor het aantal te realiseren woningen wat is opgenomen in de planning voor het plan Aria is gebaseerd op een verkavelingsplan (een verkavelingsplan is echter onderhevig aan wijzigingen). In de woningbouwplanning staat echter bij bestemmingsplancapaciteit wel het juiste aantal woningen opgenomen. In dit geval kan dan ook uit worden gegaan van de bestemmingsplancapaciteit.*
2. *De PRV is opgenomen in de toelichting, daarnaast is onderzocht welke invloed het plan op de Vensters heeft.*
3. *Deze zone is opgenomen op de verbeelding. Slechts wanneer de leiding verwijderd wordt of onderzoek uitwijst dat er geen of aanvaardbare risico's voor de bewoners optreden, zijn gevoelige functies binnen deze aanduiding toegestaan.*

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- opnemen PRV in het hoofdstuk Beleid;
- opnemen veiligheidszones gasleidingen op de verbeelding.

9.3 Veiligheidsregio Zeeland

Bij brief van 8 december 2010 heeft de Veiligheidsregio Zeeland een overlegreactie toegezonden, deze reactie is als volgt samen te vatten:

1. In de paragraaf over externe veiligheid dient genoemd te worden dat de spoorlijn Vlissingen-Rosendaal gezien de afstand tot het plan niet relevant is om te beschouwen;
2. Voor het onderdeel wegtransport dient de nieuwe circulaire toegepast te worden;
3. in de paragraaf over externe veiligheid dient gemeld te worden dat waterwegen geen relevante risicobron vormen;
4. er dient een (verplichte) berekening plaats te vinden naar de risico's van de aanwezige aardgastransportleidingen met het rekenpakket CAROLA;
5. de delen van het plangebied die binnen de invloedzone van de mogelijk te verwijderen aardgastransportleiding, zouden pas uitgewerkt mogen worden indien 100% rechtszekerheid bestaat dat de leiding verwijderd wordt;
6. Ten aanzien van BRZO bedrijven dient geconcludeerd te worden dat geen VR-plichtig bedrijf in de nabijheid van het plangebied is gevestigd;
7. Bison internationaal heet nu Perfecta Chemie;
8. Voor zowel reguliere brandweerinzetten als ook bij EV-incidenten is een dubbele ontsluiting noodzakelijk om enerzijds de bovenwindse bereikbaarheid voor de hulpdiensten te garanderen, als ook de mogelijkheid om bovenwinds de woonwijk te kunnen evacueren, mocht dit bij een calamiteit noodzakelijk zijn. Geadviseerd wordt daarom om in gezamenlijk overleg met de gemeentelijke brandweer te bezien op welke wijze een (nood)ontsluiting kan worden gerealiseerd.
9. Geadviseerd wordt om op de locatie met de aanduiding 'gemengd' ten zuidwesten van het groene hart van de wijk geen functies met beperkt zelfredzame personen toe te staan;
10. over de risico's van de gasleidingen dient goed gecommuniceerd te worden met bewoners en gebruikers;
11. binnen of nabij het plangebied zal een sirenepaal gerealiseerd moeten worden om bewoners te kunnen alarmeren;
12. geadviseerd wordt om bij de verdere invulling van (de delen van) het plangebied voor algemene brandveiligheidsvoorzieningen, zoals bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen, de gemeentelijke brandweer in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken.

Beantwoording

1. *hierover is een passage opgenomen in de toelichting;*
2. *ten aanzien van het groepsrisico is door de gemeente Goes een verantwoording opgesteld, welke is verwoord in de toelichting en als bijlage is bijgevoegd;*
3. *hierover is een passage opgenomen in de toelichting;*
4. *naar aanleiding van de overlegreactie is een dergelijke berekening uitgevoerd. De uitkomsten zijn in deze toelichting verwoord en in de bijlagen is de berekening opgenomen;*
5. *hiertoe is een gebiedsaanduiding opgenomen op de verbeelding;*
6. *deze conclusie is opgenomen in de toelichting;*
7. *deze naamswijziging is doorgevoerd in de toelichting;*
8. *een dergelijk overleg tussen brandweer en de gemeente Goes zal plaatsvinden, onder meer in het kader van de omgevingsvergunningen voor de ontsluitingsroutes;*
9. *de onder 5 genoemde gebiedsaanduiding valt ook over de genoemde locatie, waarmee dergelijke bestemmingen zijn uitgesloten;*
10. *deze verantwoording zal door de gemeente en ontwikkelaar gezamenlijk worden opgepakt;*
11. *dit zal een aandachtspunt vormen bij de definitieve inrichtingstekeningen voor de openbare ruimte, of buiten het plangebied worden gerealiseerd;*

12. *zoals onder 8 genoemd zal de brandweer betrokken worden bij de omgevingsvergunningen. Daarnaast zal de brandweer ook betrokken worden bij het opstellen van definitieve routes en wegprofielen.*

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De punten 1 tot en met 7 en 9 hebben gevolgen voor het bestemmingsplan. De berekeningen en verantwoording zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast is een gebiedsaanduiding opgenomen ten aanzien van de veiligheidszone van de gasleidingen.

9.4 Waterschap Zeeuwse Eilanden

De overlegreactie van het waterschap Zeeuwse Eilanden is als volgt puntsgewijs samen te vatten:

1. gezien de flexibiliteit die de uit te werken woonbestemmingen bieden, is het niet mogelijk een water(schaps)advies te geven. Het waterschap verzoekt per deelgebied een bepaling op te nemen dat het waterschap om advies dient te worden gevraagd;
2. met de eigenaar van de gronden waarbinnen een afvalwatertransportleiding is gelegen, is contact gezocht voor het vestigen van zakelijk recht op de gronden van en bij de leiding.

Beantwoording:

1. *indien een uitwerkingsplan in procedure gaat, wordt belanghebbenden gedurende een periode van 6 weken de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen. Ook het waterschap wordt in staat gesteld een dergelijke zienswijze in te dienen. Een bepaling opnemen in de uitwerkingsregels zoals is voorgesteld, is in deze overbodig.*
2. *Dit wordt ter kennisgeving aangenomen.*

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Geen

9.5 Gasunie

Bij brief van 4 oktober 2010 heeft de Gasunie een overlegreactie ingediend. Deze is als volgt samen te vatten:

1. Verzocht wordt te vermelden dat er twee aardgastransportleidingen door het plangebied lopen;
2. De bij de leidingen behorende risicoafstanden dienen opgenomen te worden conform het nieuwe externe veiligheidsbeleid;
3. Er dient met het rekenpakket 'CAROLA' een berekening plaats te vinden naar de externe veiligheidsrisico's van de ondergrondse leidingen;
4. verzocht wordt binnen het artikel 'Leiding-Gas' een wijzigingsbevoegdheid op te nemen zodat deze van de verbeelding verwijderd kan worden;
5. daarnaast wordt verzocht een gebiedsaanduiding 'wijzigingsgebied' op te nemen.

Beantwoording:

1. *dit zal conform het verzoek worden aangepast*
2. *deze afstanden zullen in de betreffende paragraaf worden genoemd;*
3. *deze berekening heeft plaatsgevonden en de resultaten zijn in deze toelichting verwoord;*
4. *deze wijzigingsbevoegdheid is, met het oog op eventuele verwijdering van de leiding, opgenomen;*
5. *deze gebiedsaanduiding is niet noodzakelijk, aangezien er reeds een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen bij de betreffende artikelen.*

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De punten 1 tot en met 4 vormen aanleiding tot planaanpassing conform het verzoek van de Gasunie. Punt 5 geeft geen aanleiding tot planaanpassing.

9.6 Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland

Per brief heeft de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland een overlegreactie ingediend. Deze is als volgt samen te vatten:

1. bij de passage over de IKAW kan vermeld worden dat het vooronderzoek inmiddels heeft plaatsgevonden, waardoor de zones waarbij archeologisch vooronderzoek nodig wordt geacht kunnen worden beperkt;
2. De naam ROB dient vervangen te worden door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE);
3. ook de adviezen van de archeologisch deskundige dienen te worden overgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan;
4. indien planaanpassing niet mogelijk is in de zones die zijn weergegeven in bijlage 2 (van de overlegreactie), dienen de archeologische waarden ex situ behouden te blijven door middel van een archeologische Definitieve Opgraving;
5. de zone bij vindplaats 10, een deel ten westen van vindplaats 10 en de nog te onderzoeken delen ten zuiden van vindplaats 8 dienen opgenomen te worden als Waarde – Archeologie, waarbij een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven wordt geadviseerd;
6. de omschrijving van artikel 15 in hoofdstuk 8 dient aangepast te worden;
7. in de toelichting dient een tekst opgenomen te worden waarin vermeld wordt dat bij het aantreffen van archeologische sporen en vondsten tijdens sloop-, bouw-, sanerings- of graafwerkzaamheden dienen op basis van artikel 53 van de Monumentenwet te worden gemeld;
8. op de verbeelding dienen de in bijlage 2 en 3 aangegeven zones de dubbelbestemming Waarde – Archeologie te krijgen;

Beantwoording:

1. *dit is conform het verzoek worden aangepast;*
2. *dit is conform het verzoek worden aangepast;*
3. *deze zijn opgenomen in de toelichting;*
4. *een dergelijke tekst is conform het verzoek toegevoegd;*
5. *dit is conform het verzoek opgenomen op de verbeelding en in de regels;*
6. *deze omschrijving in de toelichting is aangepast;*
7. *deze tekst is conform verzoek opgenomen;*
8. *de verbeelding is conform het verzoek aangepast.*

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Alle in de overlegreactie opgenomen punten hebben geleid tot planaanpassing. Dit betreft zowel de regels, verbeelding als de toelichting van dit bestemmingsplan.

10 ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGING

10.1 Zienswijzen

Vanaf 30 december 2010 heeft het ontwerpbestemmingsplan Aria zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode was het mogelijk zienswijzen over het bestemmingsplan in te dienen. Niemand heeft hiervan gebruik gemaakt. Dit heeft dan ook niet geleid tot wijzigingen.

10.2 Ambtelijke wijzigingen

Na de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende ambtelijke wijzigingen doorgevoerd:

1. de veiligheidszone rond de buisleiding is geplaatst rond het te verwijderen leidingdeel, niet meer rond het te behouden leidingdeel. Dit naar aanleiding van de uitgevoerde CAROLA-berekening. Dit is doorgevoerd op de verbeelding.
2. de in de regels genoemde aanduiding "verkeer" binnen de bestemming Groen kwam niet voor op de verbeelding, en is om deze reden uit de regels verwijderd;
3. De op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan weergegeven geluidscontouren zijn niet statisch maar dynamisch (o.a. afhankelijk van actuele verkeersintensiteiten en evt. geluidwerende voorzieningen langs de rijksweg). Om deze reden zijn deze contouren niet meer op de verbeelding van het vastgestelde bestemmingsplan weergegeven. In de regels is wel gesteld dat alvorens omgevingsvergunning voor het bouwen verleend kan worden, uit onderzoek dient te blijken dat de wettelijke geluidswaarden niet worden overschreden of een besluit hogere grenswaarden is genomen.
4. in de regels en toelichting zijn enkele kleinere, niet inhoudelijke, wijzigingen doorgevoerd.
5. in de toelichting is hoofdstuk 10 "Zienswijzen en ambtelijke wijzigingen" toegevoegd.

11 BIJLAGEN

De bijlagen behorende bij voorliggend bestemmingsplan zijn in separate bijlagenbundels samengevoegd. In bundel 1 staan de bijlagen 1 tot en met 5. Bundel 2 bevat de overige bijlagen. De inhoud van de bijlagenbundels is als volgt:

1. **Bodem**
Verkennd bodemonderzoek "Plan Aria"
projectnr: 156641
juli 2005
Oranjewoud
2. **Bodem**
Verkennd bodemonderzoek John Denverlaan perceel E 4095
projectnr: 163035-03
april 2006
Oranjewoud
3. **Bodem**
Kwaliteitsbepaling in-situ partij grond Elvis Presleylaan
projectnr: 170651-08
juli 2007
Oranjewoud
4. **Bodem**
Nader onderzoek naar aanwezigheid bestrijdingsmiddelen
Ref: AF/53br08/16552
januari 2008 (onderzoek in december 2007)
Milieutechniek ZVS, Eemnes
5. **Bodem**
Asbestonderzoek in grond conform NEN5707
Ref: PW/53br08/16596
januari 2008
Milieutechniek ZVS, Eemnes
6. **Flora en fauna**
Notitie bevindingen onderzoek
kenmerk: 09-294/09.01508/DimEm
april 2009
Bureau Waardenburg, Culemborg
7. **Geluid**
Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Aria
gemeente Goes
8. **Luchtkwaliteit**
Rapportage luchtkwaliteit
15 mei 2008
Gemeente Goes

9. Archeologie

Inventariserend Veldonderzoek en Aanvullend Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven Vindplaats 8
ISBN/EAN: 978-90-5801-513-6, Projectnr: 1195-0511
september 2007,
SOB Research, Heinenoord

10. Archeologie

Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven Vindplaats 10
ISBN/EAN: 978-90-5801-559-4, Projectnr: 1357-0705
april 2008
SOB Research, Heinenoord

11. Water

Waterstructuur Aria te Goes
kenmerk: R001-4643725MBY-mya-V02-NL
19 oktober 2009
Tauw bv, Capelle aan den IJssel

12. Externe veiligheid

Kwantitatieve risicoanalyse bestemmingsplan Aria
december 2010
Gemeente Goes

13. Externe veiligheid

Verantwoording groepsrisico Bestemmingsplan Aria
december 2010
Gemeente Goes

14. Overlegreacties

Reacties ingediend in het kader van het vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Wro