

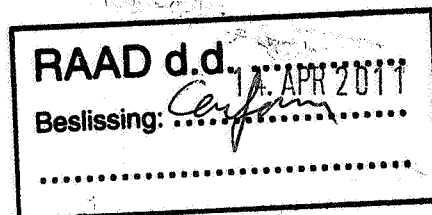
Raadsvoorstel



gemeente Goes

Agendapunt 06
Vergadering d.d. 14 april 2011
Verzonden 4 april 2011

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan "Aria"
Registratienummer 11INT00212



Portefeuillehouder Drs. J. de Bat
Programma Bouwen aan Ruimte
Behandeld door L. Catsman – van de Swaluw/ M. Koole
Telefoonnummer (0113) 24 96 81

1. Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan "Aria" heeft vanaf 30 december 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen bij de receptie van het Stads kantoor en is digitaal beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planid=NL.IMRO.0664.BPGZ21-ON99. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen. Wel hebben enkele ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. Deze hebben met name betrekking op het correct opnemen van de geluidzone – wegverkeerslawaaï en zone rondom een aardgas-transportleiding in het plangebied. Tevens zijn enkele tekstuele aanpassingen noodzakelijk i.v.m. het in werking treden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan "Aria" gewijzigd vast te stellen. Verder wordt u gevraagd in te stemmen met hoofdstuk 5 'Stedenbouwkundig plan' van het bestemmingsplan Aria en deze in te stellen als Beeldkwaliteitsplan. Deze paragraaf dient als toetsingskader voor welstand bij de beoordeling van aanvraag omgevingsvergunningen.

2. Inleiding

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.

Het plangebied wordt globaal begrenst door:

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

Het plangebied heeft een oppervlakte 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.

Voor het mogelijk maken van de gewenste inrichting van Aria is hier gekozen voor een mengvorm van een globaal uit te werken plan en een globaal eindplan.



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.

De vorm globaal eindplan 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 globale bouwvlakken, voorgevelrooilijnen, maximale bouwhoogten en woningaantallen aangegeven. Binnen de (directe) bestemming Gemengd is enkel de bouwhoogte van de gebouwen aangegeven.

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 in stappen nader geconcretiseerd worden aan de hand van één of meerdere uitwerkingsplannen. Bij deze planvorm houdt de gemeente de regie over de uitvoering in handen. Doordat er binnen de uitwerkingsregels in de uitwerkingsplannen gedetailleerde bebouwingsregels opgenomen kunnen worden, kan er na oplevering van het gebouwde direct én strikt gehandhaafd worden.

Beeldkwaliteitsplan

Om Aria een stedenbouwkundige 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 vormen met de stedenbouw is het Welstandsplan Aria Goes opgesteld als concreet toetsingskader voor de bouwplannen. Dit welstandsplan is opgetekend in hoofdstuk 5 van het bestemmingsplan. Om dit welstandsplan de status van een beeldkwaliteitsplan te geven, wordt u voorgesteld dit hoofdstuk specifiek als zodanig vast te stellen. Het is de bedoeling dat het onderhavige hoofdstuk bij de eerstvolgende herziening van de Welstandsnota integraal als paragraaf in de nota wordt opgenomen.

3. Inhoud

U wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan 'Aria' met inachtneming van onderstaande voorgestelde ambtshalve wijzigingen vast te stellen.

a. Ten aanzien van de toelichting

U wordt voorgesteld de paragraaf geluid aan te passen aan de laatste stand van zaken, conform het meest recent uitgevoerde akoestisch onderzoek "Akoestisch onderzoek bestemmingsplan 'Aria', maart 2011". Grootste wijziging betreft een opname van het meest recente stedenbouwkundige plan, welke als basis dient voor de akoestische berekeningen.

Tevens wordt dit akoestisch onderzoek toegevoegd als bijlage bij de toelichting en maakt het zodoende integraal deel uit van het bestemmingsplan.

b. Ten aanzien van de regels

- U wordt voorgesteld artikel 3 voor wat betreft een aantal wenselijke functies binnen de bestemming 'Gemengd'. In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming 'Gemengd' en de aanduiding 'Gemengd' qua functies gelijk gesteld. Het betreft hier echter twee verschillende gebieden. De bestemming 'Gemengd' is gelegen langs de 's-Gravenpolderseweg, hierin is toegestaan:

het uitoefenen van een bedrijfsmatige activiteit, voorzover deze voorkomt in de categorieën 1 en 2 van de bij dit artikel behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, en daarbij kantoren, ondergeschikt aan en ten dienste van de bedrijfsmatige activiteit.

In het ontwerpbestemmingsplan was hier tevens de vestiging van horeca, dienstverlening en detailhandel toegestaan (allemaal met een maximum vloeroppervlak). Deze functies zijn echter niet wenselijk in de bestemming 'Gemengd', maar daarentegen wel binnen de aanduiding 'gemengd' binnen de diverse woonbestemmingen. Uit wordt daarom voorgesteld de functies horeca, dienstverlening en detailhandel te schrappen.

- De terminologie in de regels wordt aangepast aan de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo).

- Binnen de bestemmingen Wonen – 1, Wonen – 2, Wonen – Uit te werken – 1, 2, 3, 4 en 5 wordt u voorgesteld een eenduidige parkeernorm op te nemen. Deze kan dan als volgt luiden:
Ten behoeve van parkeren dient voorzien te worden in tenminste 2 parkeerplaatsen per woning. Bij vrijstaande en twee aaneengebouwde woningen dient tenminste 1 van de 2 parkeerplaatsen op het eigen perceel te worden gerealiseerd. Per woning dient tenminste 0,3 parkeerplaats in openbaar gebied te worden gerealiseerd ten behoeve van bezoekersparkeren.

c. Ten aanzien van de verbeelding

In het ontwerpbestemmingsplan is de veiligheidszone – leiding onjuist weergegeven. In het ontwerp was deze veiligheidszone – leiding opgenomen voor een te groot gebied. Met de Veiligheidsregio Zeeland heeft overleg plaatsgevonden en is gezamenlijk geconcludeerd dat deze zone op basis van de verantwoording en beoordeling van het groepsrisico externe veiligheid van toepassing is op een kleiner gebied. Het invloedsgebied betreft een zone van 70 meter aan weerszijde van de leiding, waarin geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht. U wordt voorgesteld deze zone conform de bevindingen in de rapportage “Verantwoording groepsrisico bestemmingsplan Aria, december 2010” op te nemen op de verbeelding.

In verband met de nabije ligging van de snelweg A58 moet de aanduiding geluidzone – wegverkeerslawaaï opgenomen worden op de verbeelding. In het ontwerp was deze gesteld op 350 meter uit de as van de weg. Dit moet zijn 400 meter uit de as van de weg. Voorgesteld wordt deze correct op te nemen in het vastgestelde bestemmingsplan.

4. Financiën

ABC Vastgoed Goes B.V. te Arnhem is de ontwikkelende partij. In het kader van artikel 6.24 Wro is op 1 juli 2005 een Ruil- en Samenwerkingsovereenkomst met deze partij gesloten.

5. Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan “Aria” heeft vanaf 30 december 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen bij de receptie van het Stads kantoor en is digitaal beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0664.BPGZ21-ON99. Het voornemen hiertoe is gepubliceerd in de Staatscourant en de Bevelandse Bode. Het vastgestelde bestemmingsplan zal op dezelfde wijze kenbaar worden gemaakt.

Bij dit raadsvoorstel mee te zenden stukken:

1. Raadsbesluit;
2. ontwerpbestemmingsplan ‘Aria’.

Ter inzage te leggen stukken

1. Raadsbesluit;
2. bestemmingsplan ‘Aria’;
3. bijlagenboeken I en II.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Goes,

de secretaris,

de burgemeester,

drs. C.G.M. Maas.

mr. L.J. Verhulst.



Besluitnummer 06
Vergadering d.d. 14 april 2011
Verzonden 4 april 2011
Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan "Aria".
Registratienummer 11INT00213

De raad van de gemeente Goes;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 april 2011;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan "Aria" (IDN: NL.IMRO.0664.BPGZ21-ON99) op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 30 december 2010 zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende de termijn van tervisielegging geen zienswijzen zijn ingebracht en wel ambtshalve wijzigingen hebben plaatsgevonden;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

1. de volgende ambtshalve wijzigingen door te voeren;
Diverse taalkundige en of lay-outtechnische aanpassingen in toelichting, regels en verbeelding, alsmede definitieve namen en data uitgevoerde onderzoeken en bijbehorende rapporten.

Ten aanzien van de toelichting

Paragraaf (invullen) Geluid wordt aangepast naar de laatste stand van zaken. Dit conform het meest recent uitgevoerde akoestisch onderzoek "Akoestisch onderzoek bestemmingsplan 'Aria', maart 2011". Tevens wordt dit akoestisch onderzoek toegevoegd als bijlage bij de toelichting en maakt integraal deel uit van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de regels

Artikel 3 wordt aangepast ten aanzien van de functies wenselijk binnen de bestemming 'Gemengd'. In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming 'Gemengd' en de aanduiding 'Gemengd' qua functies gelijk gesteld. Het betreft hier echter twee verschillende gebieden. De bestemming 'Gemengd' is gelegen langs de 's-Gravenpolderseweg, hierin is toegestaan :

het uitoefenen van een bedrijfsmatige activiteit, voorzover deze voorkomt in de categorieën 1 en 2 van de bij dit artikel behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. En daarbij kantoren, ondergeschikt aan en ten dienste van de bedrijfsmatige activiteit.

In het ontwerpbestemmingsplan was hier tevens de vestiging van horeca, dienstverlening en detailhandel toegestaan (allemaal met een maximum vloeroppervlak). Deze functies zijn niet wenselijk is de bestemming 'Gemengd', maar daarentegen wel binnen de aanduiding 'gemengd' binnen de diverse woonbestemmingen. Uit artikel 3 worden de functies horeca, dienstverlening en detailhandel geschrapt.

De terminologie in de regels wordt aangepast aan de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo).

Binnen de bestemmingen Wonen – 1, Wonen – 2, Wonen – Uit te werken – 1, 2, 3, 4 en 5 wordt een eenduidige parkeernorm opgenomen. Deze luidt:

Ten behoeve van parkeren dient voorzien te worden in tenminste 2 parkeerplaatsen per woning. Bij vrijstaande en twee aangegebouwde woningen dient tenminste 1 van de 2 parkeerplaatsen op het eigen perceel te worden gerealiseerd. Per woning dient tenminste 0,3 parkeerplaats in openbaar gebied te worden gerealiseerd ten behoeve van bezoekersparkeren.



Ten aanzien van de verbeelding

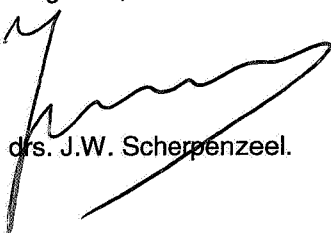
In het ontwerpbestemmingsplan is de veiligheidszone – leiding onjuist weergegeven. In het ontwerp was deze veiligheidszone – leiding opgenomen voor een te groot gebied. Op basis van de verantwoording en beoordeling van het groepsrisico externe veiligheid, is deze zone van toepassing op een kleiner gebied. Het invloedsgebied betreft een zone van 70 meter aan weerszijde van de leiding waarin geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht. Deze zone wordt conform de bevindingen in de rapportage “Verantwoording groepsrisico bestemmingsplan Aria, december 2010” opgenomen op de verbeelding.

In verband met de nabije ligging van de snelweg A58 moet de aanduiding geluidzone – wegverkeerslawaaï opgenomen worden op de verbeelding. In het ontwerp was deze gesteld op 350 meter uit de as van de weg. Dit moet zijn 400 meter uit de as van de weg. Deze wordt correct opgenomen.

2. In te stemmen met hoofdstuk 5 ‘Stedenbouwkundig plan’ van het bestemmingsplan Aria en deze in te stellen als Beeldkwaliteitsplan. Deze paragraaf dient als toetsingskader voor welstand bij de beoordeling van aanvraag omgevingsvergunningen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het bestemmingsplan “Aria” (NL.IMRO.0664.BPGZ21-ON99) met inachtneming van het bepaalde onder 1 t/m 4 gewijzigd vast te stellen.

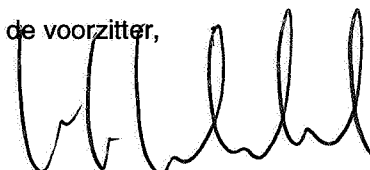
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Goes in zijn openbare vergadering van 14 april 2011.

de griffier,



drs. J.W. Scherpenzeel.

de voorzitter,



mr. L.J. Verhulst.