

Toelichting

Bestemmingsplan "Aria - Fase ABCDE"

NL.IMRO.0664.BPGZ24-ON99
ontwerp

Toelichting

Vastgesteld door de raad van de gemeente Goes bij besluit van

, voorzitter

, griffier

Titel Bestemmingsplan
Gemeente
Status
Planidn
Datum

Aria - Fase ABCDE
Goes
Ontwerp
NL.IMRO.0664.BPGZ24-ON99
september 2015

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het woningbouwplan Aria is sinds 2011 in uitvoering. De nieuwe wijk Aria krijgt de sfeer van een Zeeuws dorp met slingerende straatjes en een centraal marktveld. Het 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 dorps structuur.

Met de ontwikkelende partij is een maximum aantal van circa 350 woningen voor heel Aria afgesproken. De marktomstandigheden leiden ertoe dat het aanbod woningen compacter wordt uitgevoerd dan voorheen werd aangenomen. Hierdoor ontstaat er frictie met de maximum aantallen woningen per deelgebied. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om met inachtneming van de oorspronkelijke woningaantallen voor het totaal, toch de huidige fases ABCDE af te bouwen volgens een beeld dat passend is in de stedenbouwkundige planopzet.

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan beslaat het noordelijk deel van de wijk Aria. Op dit moment maakt dit nog deel uit van het vigerende bestemmingsplan Aria, dat is vastgesteld op 14 april 2011. Het plangebied is weergegeven in de onderstaande luchtfoto. Tevens is een straatnamenkaart opgenomen.





1.3 Opzet

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding (plankaart). De regels en de verbeelding vormen tezamen het juridische bindende gedeelte van het plan. De toelichting van voorliggend bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 1 is de aanleiding van voorliggend bestemmingsplan uiteengezet. Hoofdstuk 2 gaat in op het ruimtelijk beleid dat op de voorgestane ontwikkeling van toepassing is. Hoofdstuk 3 beschrijft de bestaande situatie en hoofdstuk 4 gaat in op de visie op het plangebied. De sectorale aspecten worden behandeld in hoofdstuk 5 en in hoofdstuk 6 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. Hoofdstuk 7 beschrijft de handhavingsmogelijkheden op basis van het bestemmingsplan. De economische uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 8 aangeduid en tot slot wordt in hoofdstuk 9 de maatschappelijke toetsing en overleg van de beoogde ontwikkeling behandeld.

HOOFDSTUK 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie legt meer taken en verantwoordelijkheden op het gebied van ruimtelijke ordening bij de provincies en de regio's. In de visie geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk beleid op rijksniveau en worden belangrijke accenten geplaatst op het brede gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het betekent voor de ruimtelijke ordening in brede zin een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden en actualisatie van het Nationaal Ruimtelijk Beleid. Voor een goede milieukwaliteit moet de kwaliteit van bodem, water en lucht minimaal voldoen aan de (internationaal) geldende norm(en). De gezondheid van burgers moet beschermd worden tegen negatieve milieueffecten zoals geluidsoverlast. Een gelijk minimumniveau voor het hele land dient gewaarborgd te zijn. Lokale maatregelen zijn nodig om gezondheidswinst te behalen en om tijdig aan de wettelijke normen te voldoen, zodat de kwaliteit van de leefomgeving kan worden verbeterd voor het welzijn van bewoners en werknemers. Het Rijk streeft er naar de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren door aanpak aan de bron. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte)

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Hierbij moet gedacht worden aan onderwerpen zoals rijksinfrastructuur, Mainport Rotterdam, de Waddenzee, defensie en het kustfundament. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van deze nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen, al dan niet via een provinciale verordening. Deze belangen maken deel uit van het geldende nationale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is op 31 december 2011 in werking getreden. Voor de in het Besluit genoemde onderwerpen moeten op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) alle bestemmingsplannen binnen een jaar aan de bepalingen uit de AMvB voldoen.

Conclusie

Het rijksbeleid verzet zich niet tegen de onderhavige bestemmingswijziging.

2.2 Provinciaal beleid

Op 29 september 2012 hebben de Provinciale Staten van provincie Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2012- 2018 vastgesteld. In dit beleidsstuk worden de volgende hoofdlijnen van beleid voor provincie Zeeland aangegeven:

1. Sterke economie;
2. Goed woon- en werkklimaat;
3. Water en landelijk gebied met kwaliteit.

Sterke economie

Het Omgevingsplan stelt dat de Zeeuwse economie een bijzondere opbouw heeft die aansluit bij de ligging in de delta. De havens, industrie en logistiek in het Sloegebied en de Kanaalzone benutten de ligging aan zee en de achterlandverbindingen via spoor, buisleiding, weg en water. De zee en de Deltawateren zijn ook het terrein van de schelpdiersector en visserij. De sector recreatie en toerisme is voornamelijk gericht op stranden, duinen en deltawateren. Landinwaarts liggen grote landbouwgebieden en bedrijventerreinen. Het bevorderen van een gezonde regionale economie ziet

de provincie als een van haar kerntaken. De Provincie Zeeland wil daarbij haar positie innemen van middenbestuur en vervult de rol van beleidsbepaler, scheidsrechter, investeerder en belangenbehartiger. In de Economische Agenda wordt een keuze voor de topsectoren in Zeeland gemaakt en verder uitgewerkt. Gesteld is dat het Rijk zich inzet op topsectoren en clusters van nationaal belang. De gemeenten richten zich op de lokale economie. De provincie is samen met de gemeente verantwoordelijk voor het realiseren van Europese en nationale milieudoelstellingen. Provincie Zeeland wil als kwaliteitsbewaker toe zien op grote en risicovolle bedrijvigheid. De gemeenten dienen zich te richten op lichtere milieucategorieën. In het landelijk gebied en langs de hoofdwegen zorgt de provincie voor het tegengaan van milieuhinder en veiligheidsrisico's. Onder deze hoofdlijn vallen haventerreinen en industrie, bedrijventerreinen, nieuwe economische dragers in het buitengebied, energie, transportleidingen, recreatie, voorzieningen en landbouw.

Prioriteiten

1. Beter benutten van havengebieden en bedrijventerreinen;
2. Verdere ontwikkeling van de biobased economy;
3. Vernieuwing in de recreatie, visserij, schelp- en schaaldiersector en de landbouw.

Goed woon- en leefklimaat

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

Onder deze hoofdlijn vallen woningbouw en herstructurering, een gezonde leefomgeving, geluid, geur, luchtkwaliteit, licht en duisternis, externe veiligheid, afvalstoffen, hoogwaterveiligheid en medegebruik waterkeringen.

Prioriteiten

1. Toekomstbestendige woningmarkt;
2. Een gezonde leefomgeving.

Regionale Woningmarktafspraken

De provincie stelt in het omgevingsplan dat regionale woningmarktafspraken nodig zijn om in te spelen op de demografische veranderingen en te zorgen voor een goed functionerende en dynamische woningmarkt. De regio De Bevelanden heeft dergelijke woningmarktafspraken opgesteld en opgenomen in de 'Agenda Wonen in De Bevelanden 2020' van juli 2013. In het document is een gezamenlijk woningbouwprogramma voor de komende jaren opgenomen. Daarnaast zijn er diverse woondoelen geformuleerd die zijn vertaald in negen kernthema's. Het gaat er hierbij onder andere om dat er terughoudend wordt omgegaan met nieuwe woningbouwlocaties buiten de bebouwde kom. Binnen het programma blijft ruimte voor aantrekkelijke initiatieven, zoals voor wonen en zorg, wonen boven winkels of collectief particulier opdrachtgeverschap. Verder wordt signaleerd dat het

zwaartepunt van de inzet steeds meer moet verschuiven van ontwikkeling en uitbreiding naar beheer, verbetering en herstructurering. De aanpak van de bestaande particuliere woningvoorraad heeft hierbij de hoogste prioriteit. Het gaat nadrukkelijk niet alleen om herstructurering, maar juist om kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad.

Water en landelijk gebied met kwaliteit

Zeeland bestaat voor een groot deel uit water en landelijk gebied. De deltawateren zijn als nationaal en internationaal bijzonder gewaardeerde gebieden genoemd vanwege de recreatiemogelijkheden, schelpdiervisserij en natuurwaarden. Opgenomen is dat op het land de verschillen tussen de voormalige eilanden duidelijk naar voren komen, met zichtbare sporen van de 80-jarige oorlog, de inundatie van Walcheren in 1944 en de Watersnoodramp van 1953. Restanten van dijkdoorbraken, getijdengeulen en kreken zijn nu waardevolle natuurgebieden.

De provincie wil bewaker zijn van de kwaliteit van natuur alsmede ontwikkelaar van natuurgebieden. Beheer van de natuurgebieden wordt door de provincie gefinancierd en uitbesteed aan terreinbeheerders. Een goede kwaliteit en kwantiteit van oppervlaktewater en grondwater wordt voor alle inwoners en toeristen en daarnaast ook voor de landbouw en de natuur van groot belang geacht. Schoon water ontstaat niet vanzelf. De provincie stelt zichzelf de taak om dit te bewaken en toe te zien op correcte uitvoering van het waterbeheer door het waterschap. In de Deltawateren komen opgaven vanuit het Rijk en provinciale taken op gebied van economie, natuur en water bij elkaar. De opgaven voor de korte termijn staan in het Uitvoeringsprogramma Zuidwestelijke Delta.

Opgaven voor de lange termijn maken deel uit van het deelprogramma Zuidwestelijke Delta van het Nationale Deltaprogramma. De provincie wil daarbij de regie hebben in het afstemmen van gebruik en treedt op als belangenbehartiger vanuit de regio richting Rijk en EU. De bodem en de diepe ondergrond worden voor veel doelen gebruikt. De provincie bewaakt de bodemkwaliteit en investeert in sanering. Gesteld wordt dat de provincie, vanuit de kerntaken op gebied van economie, natuur, milieu en ruimte, regionale belangen behartigt bij initiatieven voor ondergrondse opslag van stoffen en winning van delfstoffen. Onder deze hoofdlijn vallen oppervlakte- en grondwater, natuurgebieden, landschap en erfgoed, bodemgebruik, archeologie en aardkunde en luchtvaart.

Prioriteiten

1. Europese Kaderrichtlijn water;
2. Integrale aanpak Deltawateren;
3. Afronden natuurontwikkeling.

Daarnaast is een uitvoeringsagenda in het Omgevingsplan opgenomen waarin de provinciale beleidsdoelen, acties, prestaties en instrumenten bij elkaar komen.

Nota krachtig Zeeland (juli 2011)

Op 12 juli 2011 hebben Gedeputeerde Staten de Nota Krachtig Zeeland vastgesteld. Hierin worden de kwaliteiten en de toekomst van Zeeland beschreven en doorvertaald naar concrete beleidsonderwerpen. De nota is de basis voor bestuurlijk overleg met gemeenten, het bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties. Daarnaast geeft het inzicht in mogelijke beleidsveranderingen die gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is kennis genomen van deze nota.

Provinciale ruimtelijke verordening (september 2012)

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

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

Conclusie

Het provinciaal beleid verzet zich niet tegen de onderhavige bestemmingswijziging.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie #Goes 2040 (juni 2012)

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

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

Economisch knooppunt

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

Groei en ontwikkeling

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

Voor woningbouw is opgenomen dat de op dit moment al daartoe geoormerkte locaties waarschijnlijk voldoende ruimte bieden. Wel is er uitbreidingsruimte nodig voor werken, zorg en vrije tijd. Als nieuwe locatie voor een bedrijventerrein wordt beoogd in te zetten op de Zuidwestrand (Poel V). De Zuidoost rand nabij het ziekenhuis wordt gezien als locatie voor nieuwe zorgfuncties.

De Noordwest en Noordoost randen en het gebied bij het Poelbos worden geschikt bevonden voor stadsrecreatie, groen en vrijetijdsfuncties. Voor toeristen wordt beoogd de recreatieve potentie van de randen aan het Veerse Meer en de Oosterschelde verder uit te bouwen.

Van kwantiteit naar kwaliteit

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

spelen op de verwachte (demografische) ontwikkelingen en de kwaliteit van de voorzieningen zo hoog mogelijk te houden.

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

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

Dorpen en buitengebied

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

Woonvisie Goes 2013 tot 2020 (oktober 2013)

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

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

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

Goes: Groenstructuurplan 2014- 2024 (december 2014)

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

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

Welstandsnota (september 2013)

Het belangrijkste doel van het welstandsbeleid is het vormen van een toetsingskader voor welstand, waarmee de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten behouden en versterkt kunnen worden. Hiervoor zijn een aantal beoordelingskaders opgesteld, waaronder enkele van gebiedsgerichte aard. Deze dienen altijd in samenhang met de gehele gebiedsomschrijving van het desbetreffende deelgebied waarop de bouwaanvraag van toepassing is te worden gehanteerd. Het plangebied valt hoofdzakelijk onder het gebiedstype "na-oorlogse nieuwbouw. Dit betreft samenhangende woonwijken en dorpsuitbreidingen die planmatig na de tweede wereldoorlog zijn gerealiseerd.

Hier is het welstandstoezicht gericht op het handhaven van de basiskwaliteit. Bij deze gebieden wordt uitgegaan van de zogenaamde voor- en achterkant benadering. Het welstandstoezicht blijft beperkt tot die bouwwerken die vanaf het openbaar toegankelijke gebied zichtbaar zijn. Bouwwerken gesitueerd in een achtererfgebied en niet grenzend aan het openbaar gebied en/of op een niet naar de weg gekeerd dakvlak worden bij dit beleid niet onderworpen aan een preventieve welstandstoets.

Voor Aria is in 2008 tevens een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit plan maakt onderdeel uit van de welstandsnota en dient daarom als aanvullend toetsingskader voor welstandsbeoordeling.

Beleidsplan duurzaam bouwen (oktober 2003)

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

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

Gemeentelijk Verkeers en Vervoersplan (GVVP, augustus 2003)

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

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

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

Conclusie

Het gemeentelijk beleid verzet zich niet tegen de onderhavige bestemmingswijziging.

4 Conclusies

Het Rijksbeleid (de SVIR en AmvB Ruimte) streeft hoofdzakelijk naar een goede milieukwaliteit en een gezonde en veilige leefomgeving voor bewoners en werknemers. Gezien de conserverende aard van onderhavig bestemmingsplan levert dit geen strijdigheden op ten aanzien van dit streven. In navolging van het provinciale ruimtelijke beleid in het gemeentelijk beleid dat betrekking heeft op het plangebied

eveneens hoofdzakelijk conserverend van aard. Getracht wordt de bestaande identiteit, het karakter van het plangebied te behouden. De kernbegrippen zijn 'kwaliteit', 'kwaliteitsverbetering' en kwaliteitsbescherming, waarbij duurzaamheid en een sterke economie nagestreefd wordt.

HOOFDSTUK 3 Inventarisatie en analyse

3.1 Ruimtelijke opbouw van het gebied

Sinds 2010 is de wijk Aria in ontwikkeling. 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.



Figuur 1: inrichtingsplan



Figuur 2: luchtfoto 2014

Van het plan zijn inmiddels grote delen van deelgebied A-B-C-D-E gebouwd. Hierbij is in verband met ontwikkelingen in de markt (middels een procedure) enkele malen afgeweken van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kent momenteel te weinig flexibiliteit om op de actuele vraag in te spelen. Op basis van het wensbeeld van de ontwikkelaar heeft op enkele plaatsen verdichting van het plan plaatsgevonden. Echter zonder de beoogde kwaliteit uit het oog te verliezen en het dorpse karakter centraal te stellen. Daarnaast zijn de woningaantallen voor Aria als totaal gelijk gebleven zodat elders in het plan verdunning plaats zal vinden. De verdichting vindt plaats door het toevoegen van extra rijenwoningen en 2/1-kapwoningen in de straten. Daarnaast zijn de oorspronkelijk voorziene appartementen aan het Vedelplein vervangen door rijenwoningen met een gelijkwaardige massa. De verdichting vraagt wel om extra zorg voor de parkeervoorzieningen in het gebied. Een deel hiervan komt op het eigen erf, maar aan ander deel zal in de openbare ruimte en in de binnenterreinen opgevangen moeten worden. Hierbij zal worden voldaan aan de geldende parkeernormering.



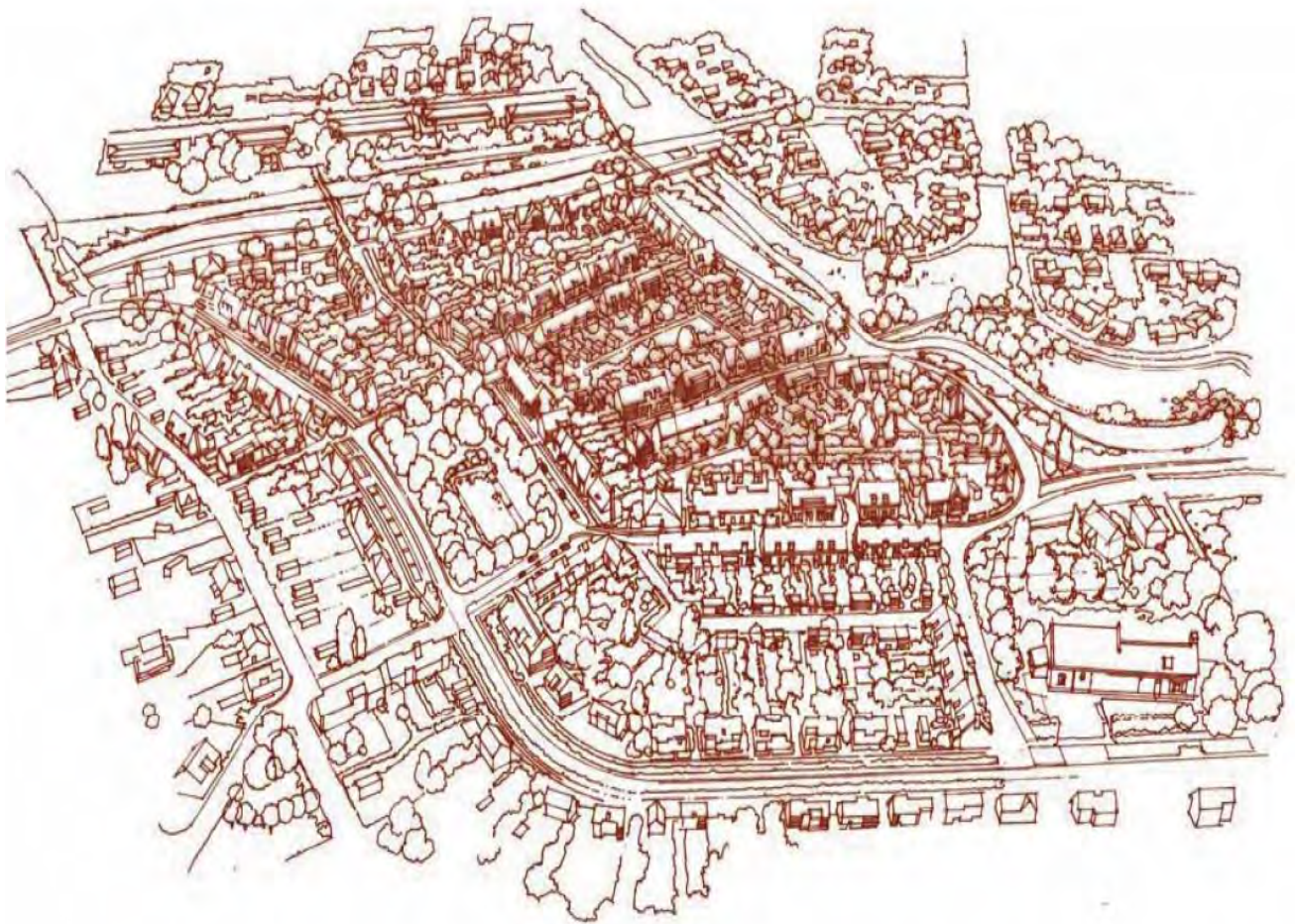
Figuur 3: stedenbouwkundig plan (2014)

HOOFDSTUK 4 Visie op het plangebied

4.1 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 4: Aria in vogelvlucht. Bron: Planboek Aria Goes, Habets Stedenbouw.

4.2 Ruimtelijke hoofdstructuur

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

Aria ligt op de overgang van kreekruggronden en poelgronden. De kreekruggronden zijn kleinschalig met veel boomgaarden en de poelgronden zijn open en vrijwel boomloos. Dit is ook duidelijk te zien in de bestaande situatie van Aria. De omvang en beplanting van de bestaande boerderij Hof Welgelegen correspondeert duidelijk met de kreekruggronden. Ouverture en Aria zijn in naam verwant, maar de ondergrond en de positie ten opzichte van de omliggende dorpen verschilt sterk. Hierin schuilt de reden om Aria zijn eigen identiteit te geven. Aria zal een dorpse sfeer en uitstraling krijgen, dat tot uiting komt in de structuur van de buurt, de openbare ruimte en de toegepaste architectuur.

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

Pykeswegje

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



Figuur 5: Pykeswegje. Bron: Schetsboek Aria Goes, Habets Stedenbouw.

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.

4.3 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 Pykeswegje bestaat uit vrijstaande woningen op ruime kavels. Naar het westen toe verdicht de structuur zich tot bijna aaneengesloten bebouwing op smalle kavels van 6 tot 8 meter. Ook het 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 6: Studie woningtypen Aria, Habets Stedenbouw.

4.3.1 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 7: Beeldbepalende panden.

De beeldbepalende panden vragen extra aandacht van de architect. De werking van de gebouwmassa in het straatbeeld dient bewust in het architectonische ontwerp te worden betrokken. Die werking is er op drie niveaus: de gestalte van het gebouw als geheel (silhouet, massa), de geleding van de gevels en de uitwerking van onderdelen (raam, deur, goot) en accessoires (luifel, luik, stoep, dakkapel). Het ontwerp is geslaagd als de bijzonderheid van de plek een antwoord krijgt in de uitwerking van het gebouw. Het komt 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.

4.3.2 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 gothoogten binnen een woning passen in het beeld. De gothoogte 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 8: Bouwhoogten.



Figuur 9: Referenties bebouwing.

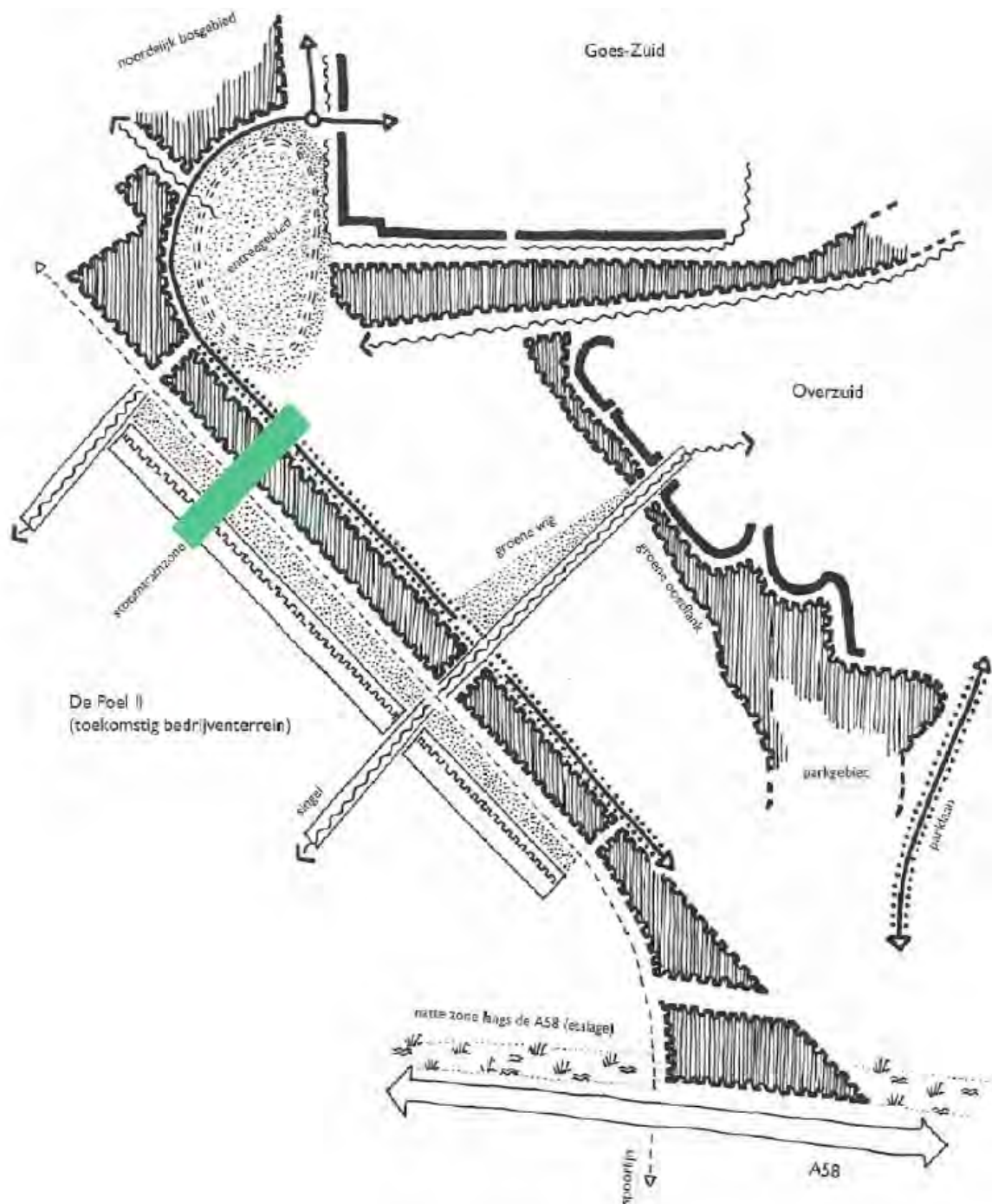
4.3.3 Huis en straat

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 privéstoeppen al dan niet met hekken, palen of beplanting.



Figuur 10: Verplichte bouwzones en rooilijnen.



Figuur 11: Ruimtelijke groene hoofdstructuur.

4.4 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, kavelfstanden, 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 makkelijk 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 welstandscommissie worden afgeweken, wanneer daarvoor goede redenen zijn. Regels zijn nu eenmaal geen garantie voor kwaliteit. Anderzijds is het voorstelbaar dat bouwplannen van hoge kwaliteit niet passen binnen de regels.

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.

4.4.1 Criteria

Algemeen

De algemene beginselen van plan Aria worden waar mogelijk in acht genomen of gemotiveerd verlaten.

Deze beginselen zijn:

- verscheidenheid;
- wonen in de breedte;
- betrokkenheid op de straat;
- verwantschap met Zeeuwse bouwtradities.

Plaatsing gebouwen

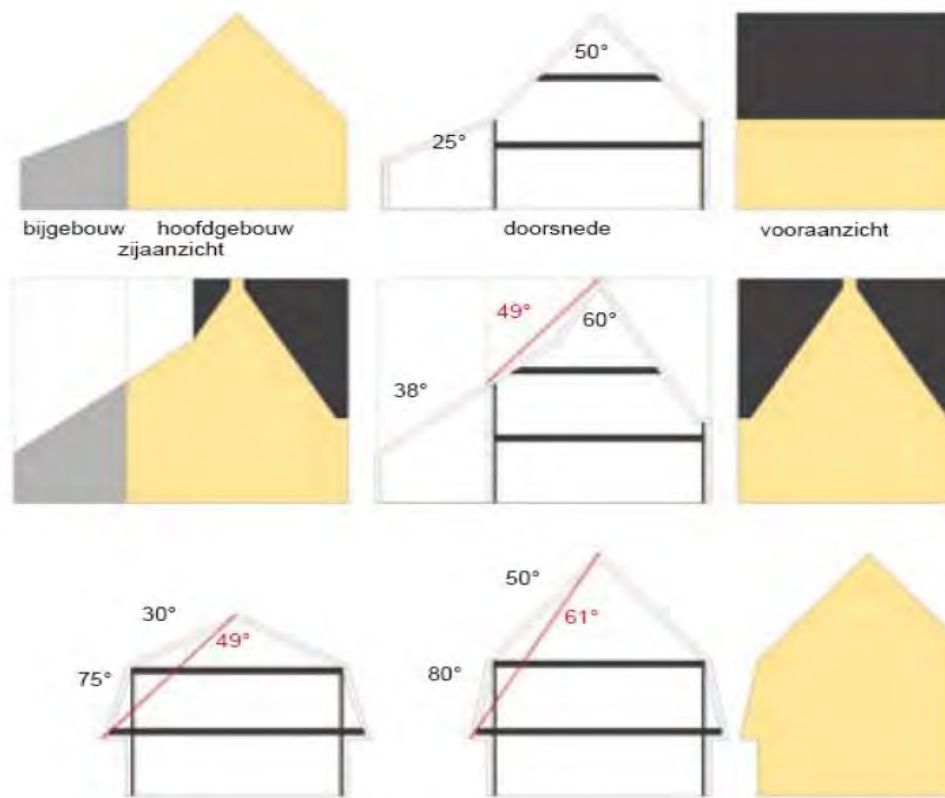
- langs het Pykeswegje en Vedelplein staat de voorgevel binnen de verplichte bouwzone van 2 meter: gebouw met stoep
- hoekpanden in de 2-meterzone staan met minstens één gevel direct aan de straat (vernaauwing van het straatprofiel). De afstand van die gevel tot de perceelgrens bedraagt ten hoogste 50 cm (zie figuur 12).



Figuur 12: Plaatsing bebouwing.

Massa en vorm (zie figuur13)

- 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 markteld 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 13: 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 natuurleij;
- 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 14: Niet zo.. (brede fronten en lelijke loodslabben).



Figuur 15: 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

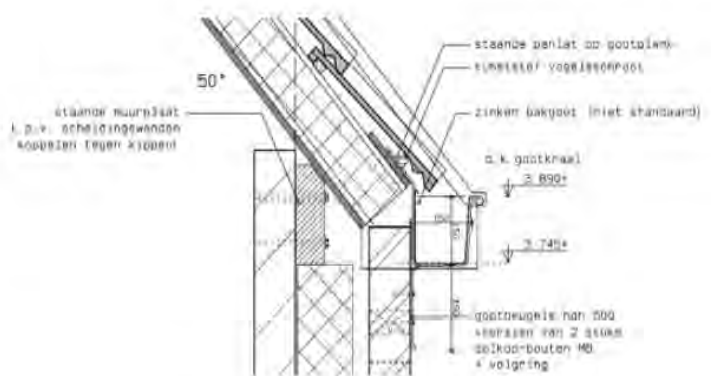
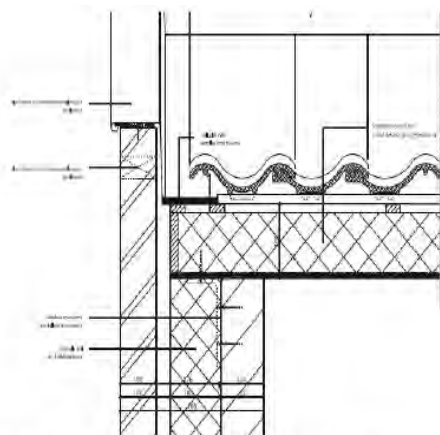
dak worden. Het idee van 'kapel', dat wil zeggen klein huis, zou geweld worden aangedaan als, zoals te doen gebruikelijk, een platte afdekking verplicht werd gesteld. De dakhelling wordt daarom vrijgelaten. Kritische onderdelen van een dakkapel zijn de frontale vlakken en de aansluitingen met het dakvlak. 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).

Goot

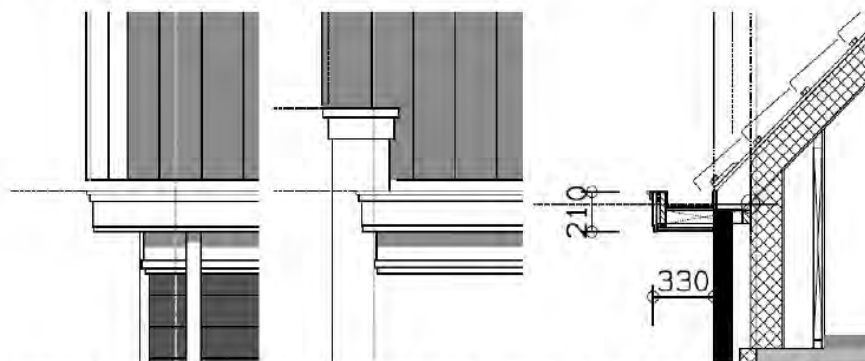
- goten hangen vóór of rusten op de gevel;
- ze zijn vervaardigd van metaal en bij voorkeur niet omtimmerd;
- de fronthoogte van omtimmerde goten is <15 cm.

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 16: 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 privéstoep 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 betegels van 30x30 cm en nog grotere formaten wordt afgeraden.



Figuur 17: Voorbeelden van stoepen.

4.5 Speel- en groenvoorzieningen

4.5.1 Speelvoorzieningen

Vanuit de gemeente is specifiek beleid met betrekking tot speelvoorzieningen. Per gebied wordt aan de hand van het aantal kinderen in dat gebied gekeken of er sprake is van een leefbare wijk met voldoende speelmogelijkheden voor kinderen in verschillende leeftijdscategorieën. In de openbare ruimte van Aria zullen enkele (in)formele speeltuintjes worden gemaakt, o.a. aan de achterkant van de woningen aan de Contrabasweg en bij het Vedelplein. Via de brug bij de Dulciaansingel kunnen kinderen oversteken naar de speelplaats aan de Mahlerlaan.

De jongste kinderen (0-5 jaar) spelen in en bij de woning. De tuin, het blok en de straat is hun natuurlijke omgeving. De opzet van Aria biedt in al deze ruimten voldoende speelmogelijkheden. De achtertuinten, ook van de rijwoningen, zijn ruim genoeg en de carports zijn zodanig ontworpen dat er eenvoudig een schommel kan worden opgehangen. Heel Aria is 30-km gebied. De straten zullen eerder worden ingericht op verblijf dan op verkeer. In de meeste straten is geen nadrukkelijk onderscheid tussen stoep en weg. De smalle asfalt rijstroken zijn ook geschikt voor fietsende en rolschaatsende kinderen. Vijf bouwblokken hebben gemeenschappelijke binnenterreinen. De bewoners rond zo'n binnenterrein zullen worden georganiseerd in een vereniging van eigenaren. De inrichting zal mede worden bepaald door wat de omwonenden wensen. Daartoe kunnen ook speeltoestellen behoren. De inrichting kan meegroeien met de plaatselijke behoefte zonder dat de overheid eraan te pas hoeft te komen. Deze binnenterreinen zijn echter niet openbaar.

Kinderen van de basisschoolleeftijd (6-12 jaar) hebben een grotere actieradius. De randen van de wijk bieden hun meer avontuurlijker speelplekken: aan de noordkant een boomgaard met gazons en waterpartijen (Belcantopark) en een ruime groenzone langs het spoor in het zuiden. Daar is ook plaats voor een trapveld. Tenslotte is er meer dan een kilometer goed toegankelijke oeverlijn langs de waterpartijen in Aria. Door een zorgvuldige inrichting van de bovenstaande gebieden ontstaat een groene en leefbare wijk waarin zowel de straat als het groen door verschillende gebruikers kan worden benut.

4.5.2 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 overgangsgebied 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 18: 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.

4.6 Verkeer

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

4.6.1 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.

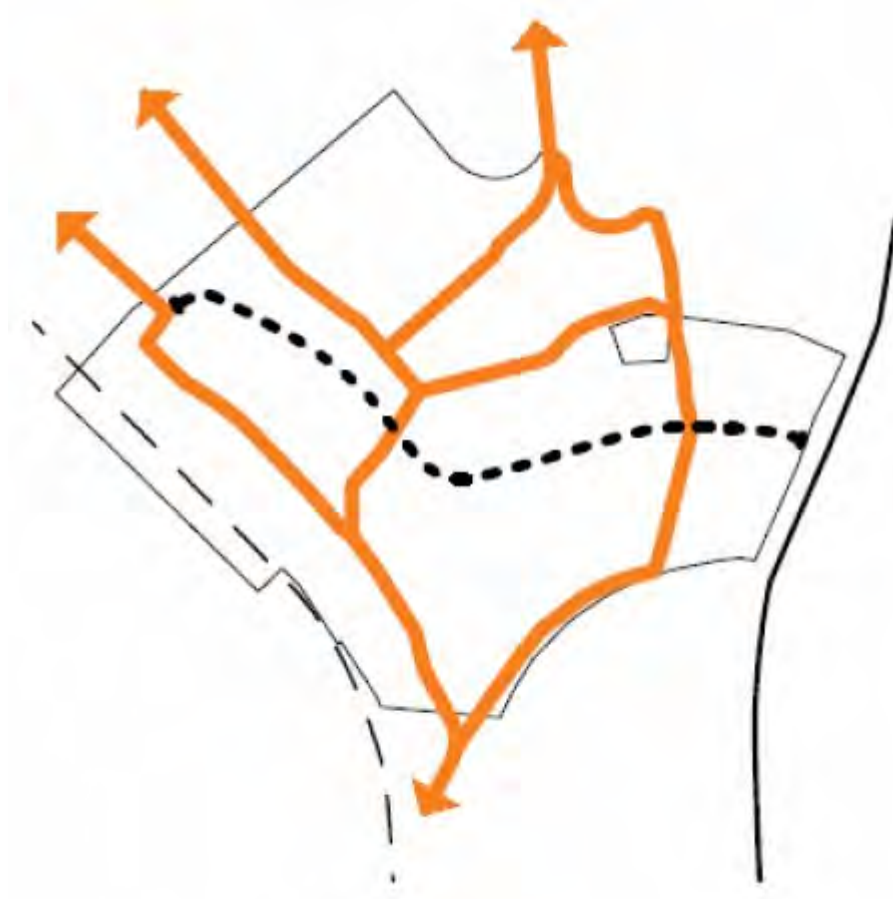


Figuur 19: Verkeersstructuur. Bron: Planboek Aria Goes, Habets Stedenbouw.

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 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.

4.6.2 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 20: 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.

4.6.3 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

4.7 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.

HOOFDSTUK 5 Sectorale aspecten

Zoals in hoofdstuk 1 al is aangegeven zijn de wijzigingen die met dit bestemmingsplan worden aangebracht in het oorspronkelijke bestemmingsplan Aria uit 2011 beperkt van aard. Door de beperkte omvang van deze aanpassingen is het niet noodzakelijk om voor alle sectorale aspecten nieuwe onderzoeken uit te voeren. Alleen op het gebied van bodem, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid is opnieuw onderzoek gedaan. Voor het overige blijven de onderzoeken die gedaan zijn t.b.v. het bestemmingsplan Aria uit 2011 geldig. Het hoofdstuk "Omgevingsaspecten" uit dit bestemmingsplan is als bijlage toegevoegd. De daarin genoemde aspecten flora en fauna, archeologie, verkeer, parkeren en water blijven van toepassing. De aspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid zijn geactualiseerd en worden hieronder beschreven.

5.1 Bodem

Algemeen Beleidskader

Sinds 1 juli 2008 is het Besluit Bodemkwaliteit van kracht waarin in het bijzonder kwaliteitseisen zijn gesteld voor verschillende gebieden die gekoppeld zijn aan de (toekomstige) gebruiksfuncties. Voor de gemeente Goes zijn hiervoor op 30 januari 2014 een nieuwe Nota Bodembeheer en Bodemkwaliteitskaart (Bkk) vastgesteld. In de Bkk is de gemeente Goes ingedeeld in zones van min of meer gelijke kwaliteit. Voor de voor een bestemmingsplan geldende gebiedsindeling en nadere uitwerking van toetsingskaders en toelichting wordt verwezen naar de Nota en Bkk. In de Nota en de bijbehorende bodemkwaliteitskaart zijn zowel het generiek als gebiedsspecifiek beleidskader uitgewerkt.

In de Nota Bodembeheer staat voor de verschillende kwaliteitszones aangegeven welke bewijsmiddelen (bijvoorbeeld partijkeuringen) noodzakelijk zijn bij hergebruik in diezelfde of andere zones. Op basis van de aangetroffen concentraties zijn er 3 kwaliteitszones opgenomen, te weten Achtergrondwaarde, Wonen en Industrie. Door het gebruik van enkele slecht afbreekbare bestrijdingsmiddelen in het verleden, zoals DDT, is onderscheid gemaakt voor de gebieden met boomgaarden tot en met 1980 en de periode daarna.

De bodemfunctieklassen zijn in de vastgestelde bodemfunctiekaart vastgelegd. Het doel daarvan is om de terugsaneerwaarden bij bodemsaneringen te bepalen en daarnaast bij generieke situaties de toepassingseisen voor grondverzet te bepalen op basis van zowel de bodemkwaliteitsklasse als de functieklassen (dubbele toetsing).

Voor de wegbermen buiten de bebouwde kommen geldt de Bodemkwaliteitskaart en de Nota bodembeheer voor wegbermen in de provincie Zeeland van 2013/2014. Deze Bkk met Nota is in 2014 vastgesteld.

Met behulp van de Nota bodembeheer en de Bkk is het mogelijk licht verontreinigde grond die vrij is gekomen in een licht verontreinigde zone elders in diezelfde of een andere zone met een vergelijkbare of mindere kwaliteit toe te passen. De belangrijkste randvoorwaarde hierbij is dat over het algemeen de hergebruikte grond van gelijke of betere kwaliteit dient te zijn dan de kwaliteit van de ontvangende bodem (zie ook de bijlagen 5 tot en met 8 uit de Nota Bodembeheer). Voor grond met bestrijdingsmiddelen gelden specifiekere eisen.

Bij toepassing van grond geldt binnen het generieke kader de strengste (schoonste) klasse, dus óf kwaliteitsklasse óf functieklassen. Om de mogelijkheden voor hergebruik van grond te verruimen, zijn enkele specifieke beleidskeuzes vastgesteld. Bij gebiedsspecifiek beleid geldt het zgn. standstill op gebiedsniveau. Als er grond uit het plangebied afgevoerd moet worden die niet toegepast kan worden binnen de gemeente Goes dan gelden de Bodemkwaliteitskaarten en de Nota's bodembeheer van de gemeente waar de grond wordt toegepast. Een andere mogelijkheid is om een AP04-partijkeuring uit te voeren conform de geldende richtlijnen. Hiermee worden de afzetmogelijkheden vergroot. Grondtransport en -toepassingen dienen gemeld te worden op de website www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

Plangebied Aria

In het verleden zijn er verspreid door het gebied diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Recentelijk zijn in 2001 en 2014 verschillende plandelen onderzocht. Daarbij zijn in de bovengrond overwegend geen verontreinigingen aangetroffen, hooguit is sprake van enige relatief kleine verhoogde waardes t.o.v. van de Achtergrondwaarde. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen gemeten. Incidenteel bestaat de kans op enige zeer licht verhoogde waardes t.o.v. de Achtergrondwaarde. In het grondwater zijn in het verleden enkele lichte waardes aan zware metalen en vluchtige aromaten gevonden, die waarschijnlijk een natuurlijke achtergrond hebben.

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

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

De bij de onderzoeken aangetroffen bodemkwaliteit levert in de huidige situatie geen risico's op voor mens en milieu en zijn er geen belemmeringen voor de woonbestemming.

Bodemtoets bouwen.

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

5.2 Geluidshinder

5.2.1 Algemeen

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

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

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

5.2.2 Spoorweglawaai

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

5.2.3 Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt op ca. 450 meter van de A58. Overeenkomstig art 74 lid 1 onder b Wgh heeft een weg een zone van 400 meter indien deze 3 of 4 rijstroken of 3 of meer sporen heeft. De A58 heeft 2x2 rijstroken en heeft dus een zone van 400 meter. Het te realiseren woongebouw ligt niet binnen de zone van een gezoneerde weg als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.2.4 Industrielawaai

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

5.2.5 Conclusie

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

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beleidskader

Wet Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

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

5.3.2 NIBM

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

1. een project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
2. een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg.

Met de onderhavige ontwikkeling wordt Aria geactualiseerd. Ten opzichte van het oorspronkelijke plan worden niet meer woningen mogelijk gemaakt. Daarnaast worden in het totale plan Aria maximaal 350 woningen gerealiseerd. Hiermee voldoet het aan voorwaarde 2 zoals hierboven beschreven.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

Toetsing

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

5.4.2 Risicovolle inrichtingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen zijn gelegen is de professionele risicokaart en het inrichtingenbestand van de gemeente Goes geraadpleegd. Binnen het besluitgebied komen geen bestaande risicovolle inrichtingen voor, daarnaast worden er geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Conclusie stationaire risicobronnen

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

5.4.3 Transport bronnen

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

Rijksweg A58

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

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

Provinciale weg N256

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

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

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

Gemeentelijke wegen

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

Spoorwegen

Ten Noorden van het plangebied is op 1.200 meter de spoorlijn Vlissingen-Bergen op Zoom gelegen. Over dit traject worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Dit traject maakt onderdeel uit van het Basisnet Spoor. Bij nieuwe ontwikkelingen langs het spoor (binnen 200 m) met een sterke toename in het aantal personen is een berekening noodzakelijk van de hoogte van het GR. Indien blijkt dat het groepsrisico toeneemt ten gevolge van de ontwikkeling, dan is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

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

Vaarwegen

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

Buisleidingen

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van risicovolle leidingen.

Conclusie Transport

De enige relevante transport-risicobron is de Rijksweg A58

5.4.4 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 Juridische vormgeving

6.1 Planvorm

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

Het bestemmingsplan Aria - Fase ABCDE kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd 'beheersplan'. In een dergelijk plan ligt het accent van de juridische regeling vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstallen. Er is sprake van een gedetailleerd plan, waarin de bestaande situatie grotendeels behouden blijft en waar rekening is gehouden met de nodige flexibiliteit door binnen een aantal bestemmingen meerdere functies toe te staan. Een en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwbepalingen. Alle bestaande functies (wonen, werken, verkeer, recreëren, etc.) worden gerespecteerd; ingrijpende functieveranderingen zijn niet voorzien. Het plan biedt wel de mogelijkheid om op een flexibele wijze op mogelijke functieveranderingen en veranderende woonbehoeften in te spelen. In het plan zijn hiertoe verschillende wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen.

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

6.2 Toelichting op de bestemmingen

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

Het aanwezige openbare groen is bestemd als Groen. Binnen deze bestemming zijn niet alleen groenvoorzieningen mogelijk maar ook bijv. water en straatmeubilair.

Artikel 4 Verkeer

De wegen zijn bestemd als "Verkeer". Binnen deze bestemming zijn wegen en daarbij behorende voorzieningen toegestaan. Niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken zijn ook toegestaan. De bouwregels zijn voornamelijk gericht op de maximaal toegestane hoogtematen.

Artikel 5 Wonen

Op de gronden met de bestemming Wonen zijn diverse typen woningen toegestaan, m.u.v. gestapelde woningen. In de regels zijn o.a. bepalingen voor de maximaal te bebouwen oppervlakte, de

maten van de woningen en bijbehorende bouwwerken en de afstanden tot de perceelsgrens opgenomen.

Artikel 6 Waarde - Archeologie - 1

Gronden met een archeologisch waarde zijn bestemd als Waarde - Archeologie. In dit artikel is opgenomen wat er op deze gronden is toegestaan. Tevens is opgenomen dat er een omgevingsvergunning noodzakelijk is indien er werkzaamheden op deze locatie verricht dienen te worden.

3 Algemene regels

Artikel 7 Antidubbeltelbepaling

Het doel van deze bepaling is om te voorkomen dat, wanneer volgens het bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van het bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waarvan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bepalingen omgenomen omtrent algemene bouwregels. Het betreft hier bepalingen ten aanzien van bestaande maten en het overschrijden van bouwgrenzen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn (verbods)bepalingen opgenomen over het gebruik van in dit plan begrepen gronden.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

Dit artikel bevat bepalingen voor algemene aanduidingen. Het betreft hier de algemene aanduiding voor de geluidzone van het spoor.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn een aantal algemene afwijkingsbepalingen opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het overschrijden van bebouwingsgrenzen, geringe afwijkingen van het bestemmingsplan en het afwijken voor het oprichten van antennes en masten.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

De algemene wijzigingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders zijn in dit artikel opgenomen om nutsgebouwtjes te kunnen bouwen, voor het overschrijden van bebouwingsgrenzen en om geringe afwijkingen te kunnen laten plaatsvinden.

Artikel 13 Algemene procedureregels

Dit artikel bevat de procedureregels welke gelden bij de voorbereiding van een besluit tot het afwijken.

Artikel 14 Strafbepaling

In dit artikel is opgenomen wat wordt verstaan onder strafbare feiten.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

Dit artikel betreft de overgangsbepalingen met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Artikel 16 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Aria- Fase ABCDE".

HOOFDSTUK 7 Handhaving

7.1 Inleiding

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

7.2 Handhaving bestemmingsplannen

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

7.3 Handhavingsbeleid

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

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

7.4 Opleggen sancties

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

HOOFDSTUK 8 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig plan betreft een beperkte wijziging van een bestaand bestemmingsplan. De economische uitvoerbaarheid is bij het oorspronkelijke bestemmingsplan "Aria" reeds aangetoond. Om die reden is het opstellen van een exploitatie achterwege gelaten. De financiële betrokkenheid van de gemeente zal bij mogelijke investeringen per geval worden afgewogen. Bij die percelen waarvoor een wijzigingsdanwel afwijkingsbevoegdheid is opgenomen, zal medewerking slechts worden verleend nadat de financiële haalbaarheid hiervan bij dat concrete verzoek vooraf is aangetoond.

HOOFDSTUK 9 Maatschappelijke toetsing

9.1 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan zal, met in achtneming van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro), gedurende zes weken op het gemeentesecretariaat ter inzage liggen en beschikbaar worden gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.goes.nl/bestemmingsplannen. Gedurende deze termijn kunnen door een ieder zowel mondelinge als schriftelijke zienswijzen naar voren worden gebracht.

HOOFDSTUK 10 Bijlagen bij toelichting

Sectorale aspecten uit het bestemmingsplan Aria.