



GEMEENTE GOES

Ontwerpbestemmingsplan 'Aria-Zuid'

Vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Goes
bij besluit van.....,

De griffier,

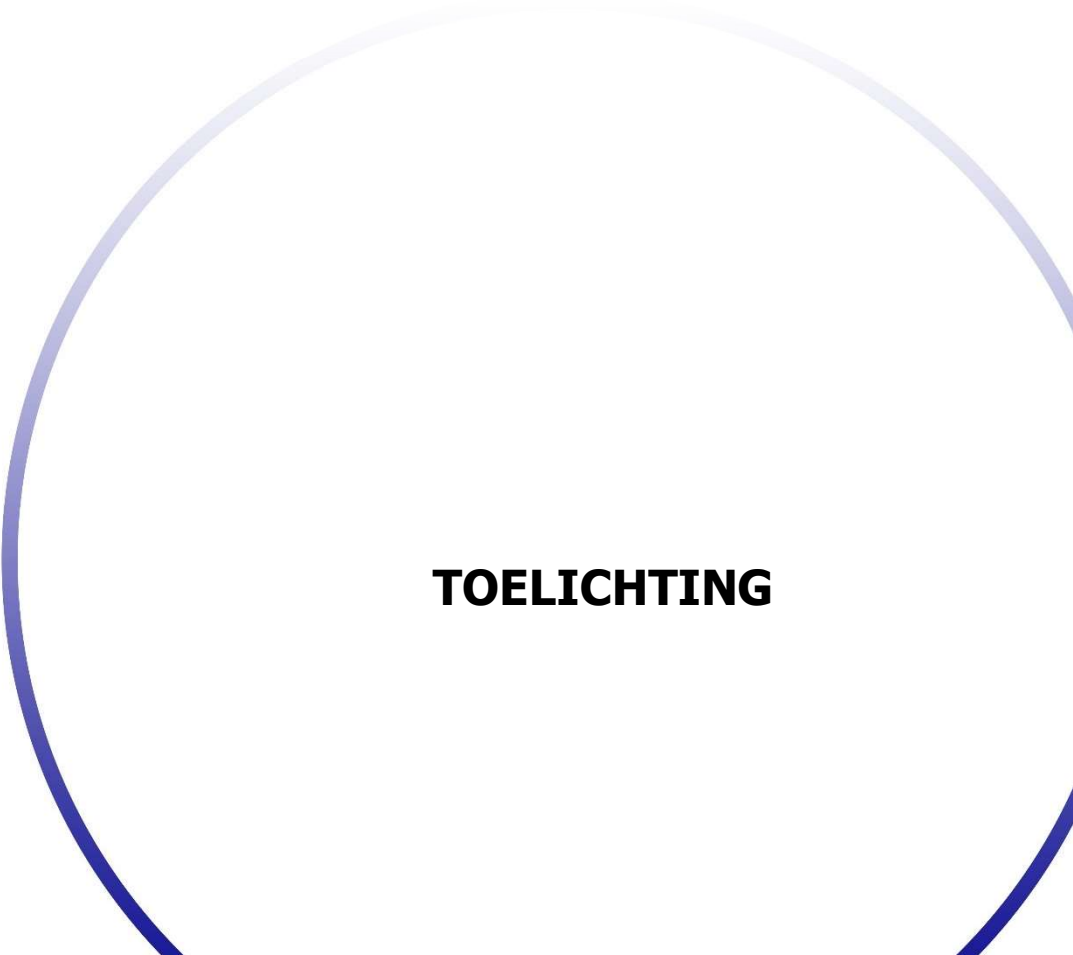
De voorzitter,

PLAN & OMGEVING

's Heer Abtskerke
Polderweg 6, 4444 AA

tel: +31 6 11782614
e-mail: info@planomgeving.nl
URL: www.planomgeving.nl

opdrachtgever	Aannemingsbedrijf Fraanje B.V.
titel	Bestemmingsplan 'Aria-Zuid'
IMRO-nummer	NL.IMRO.0664.BPGZ30-ON99
projectnummer	GO4009
status	Definitief
Ontwerp Vastgesteld	12 oktober 2023



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan 'Aria-Zuid in de gemeente Goes

INHOUD

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerend bestemmingplan	5
1.3	Leeswijzer	6
2	STEDENBOUWKUNDIGPLAN	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Ruimtelijke hoofstructuur	8
2.3	Bebouwing	17
2.3.1	Bouwhoogte	17
2.3.2	Huis en straat	19
2.4	Welstandcriteria	20
2.4.1	Algemeen	20
2.4.2	Achterdeur en schuur	21
2.5	Verkeer en parkeren	22
3	BELEIDSKADERS	25
3.1	Rijksbeleid	25
3.2	Provinciaal beleid	27
3.3	Regionaal beleid	29
3.4	Gemeentelijk beleid	30
3.5	Toetsing beleidskaders	33
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	37
4.1	Bodem	37
4.2	Archeologie en Cultuurhistorie	41
4.3	Water	48
4.4	Ecologie / flora en fauna	49
4.5	Milieuhinder	54
4.6	Geluidhinder	55
4.7	Luchtkwaliteit	63
4.8	Externe veiligheid	64
4.9	Overige belemmeringen	68
5	JURIDISCHE ASPECTEN	71
5.1	Algemene opzet	71
5.2	Verbeelding	71
5.3	Regels	72
5.3.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	72
5.3.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	72
5.3.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	74
5.3.4	Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels	75

6	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	77
6.1	Economische uitvoerbaarheid	77
6.2	Maatschappelijke toetsing	77
6.2.1	Procedure	77
6.2.2	Overleg	77
7	HANDHAVING	79
7.1	Inleiding	79
7.2	Handhaving bestemmingsplannen	79
7.3	Handhavingsbeleid	79
7.4	Opleggen sancties	80

BIJLAGEN:

Bijlage 1: Milieukundigonderzoek d.d.10 mei 2021, MCH Zuidwest B.V.;

Bijlage 2: Archeologische advies d.d. 30 oktober 2020, OAS;

Bijlage 3: Geluidsmemo d.d. 13 mei 2020, Antea groep;

Bijlage 4: Flora & fauna onderzoek;

Bijlage 5: Stikstofdepositierapportage;

Bijlage 6: Extern veiligheidsonderzoek d.d. 15 mei 2020, AVIV;

Bijlage 7: Vormvrije m.e.r.-beoordeling;

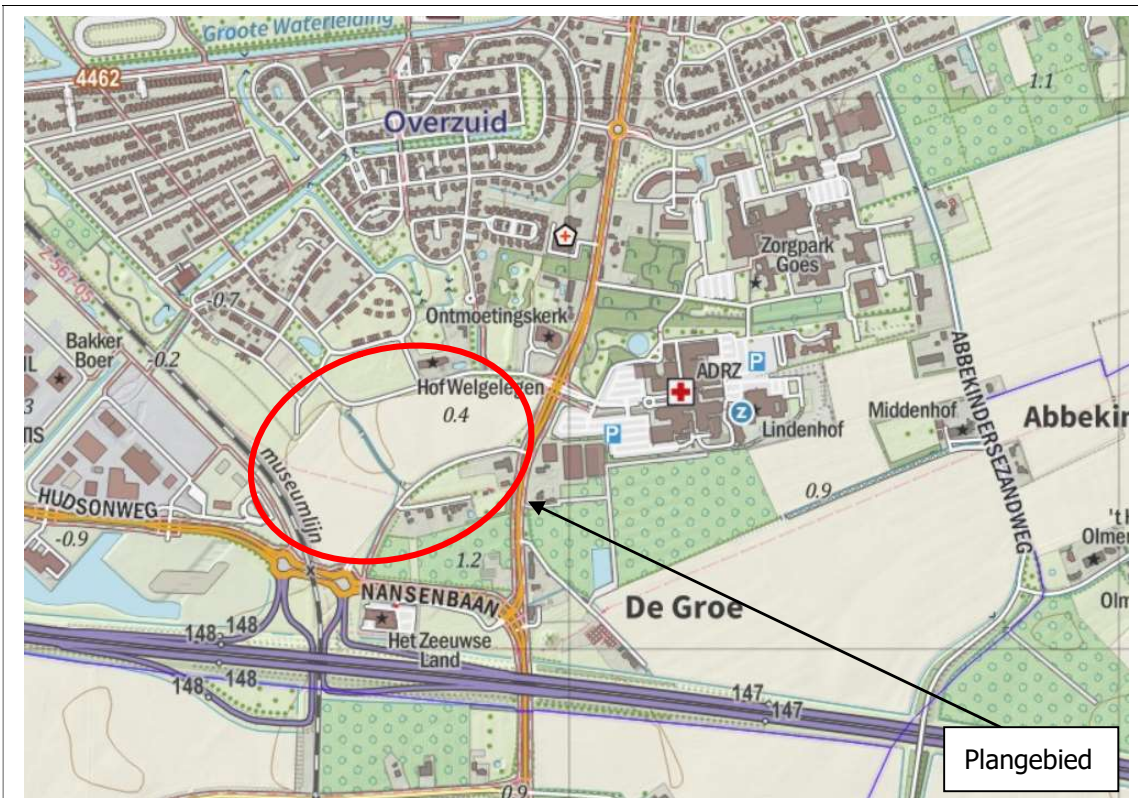
Bijlage 8: Watertoets plan Aria te Goes;

Bijlage 9: Beeldkwaliteitsplan Aria-Zuid (versie maart 2022);

Bijlage 10: Rapportage Hof Welgelegen-Aria;

Bijlage 11.1: Akoestisch onderzoek;

Bijlage 11.2: Notitie akoestiek.



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het woningbouwplan Aria is sinds 2011 in uitvoering. De nieuwe wijk Aria krijgt de sfeer van een Zeeuws dorp met slingerende straatjes en een centraal marktveld (het Vedelplein). Het nieuwe 'dorp' sluit mooi aan bij de fraaie boerderij Hof Welgelegen. Het karakteristieke oude Pykeswegje krijgt een tweede leven als hoofdstraat van de wijk. De woningen worden in korte rijtjes, halfvrijstaande, vrijstaande huizen en enkele kleine appartementencomplexen gerealiseerd binnen de dorpse structuur. Met de ontwikkelende partij is een maximum aantal van 490 woningen voor heel Aria afgesproken.

De dorpse wijk 'Aria' is opgebouwd uit verschillende deelgebieden. De deelgebieden A, B, C, D, E, F1, F2, H, J en K zijn inmiddels stedenbouwkundig en planologisch uitgewerkt. De overige deelgebieden zijn planologisch opgenomen in zogenaamde 'uit te werken bestemmingen'.

De laatste deelgebieden worden momenteel ingevuld met woningen. Om een doorgaand bouwproces te garanderen en aan de woningbouwbehoefte van Goes te kunnen blijven voldoen, is het wenselijk het deelgebied 'Aria-Zuid' verder te ontwikkelen en in te vullen met woningen. Dit betekent dat voor dit deelgebied een bestemmingsplan dient te worden opgesteld. Voor een deel van dit deelgebied (45 woningen) is inmiddels een omgevingsvergunningprocedure doorlopen. Dit deel wordt volledigheidshalve in het onderhavige bestemmingsplan meegenomen. Het totaal aantal woningen voor het bestemmingsplan 'Aria-Zuid' komt op 248.

Het gehele plangebied van het plan 'Aria' is recentelijk bij bestemmingsplan van 23 november 2017 algeheel herzien, derhalve kan momenteel volstaan worden met alleen de gronden voor het deelgebied 'Aria-Zuid' van een nieuw planologisch regiem te voorzien. Uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan voor deelgebied 'Aria-Zuid' is de in maart 2022 opgestelde stedenbouwkundige visie.

De globale ligging van de planlocatie is weergegeven in figuur 1. In figuur 2 is de luchtfoto weergegeven.

1.2 Vigerend bestemmingplan

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan Aria' (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 23 november 2017) van de gemeente Goes.

De gronden hebben de bestemming 'Wonen-uit te werken-1' en 'Wonen-uit te werken-2'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 1' over het plangebied gelegen, een gebiedsaanduiding 'geluidzone-weg', alsmede een dubbelbestemming 'Leiding-Gas'. Het huidige bestemmingsplan voorziet in een uitwerkingsplicht voor onder meer de functie 'wonen' en dient derhalve nog uitgewerkt te worden..

Om de beoogde ontwikkeling en afronding van het gehele woongebied Aria mogelijk te maken, is het derhalve noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen. In het onderhavige

geval, heeft de gemeente Goes aangegeven dat de ontwikkeling wordt opgenomen in een bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Aria-Zuid', vormt de planologisch-juridische basis voor de voorgestane ontwikkeling.

1.3 Leeswijzer

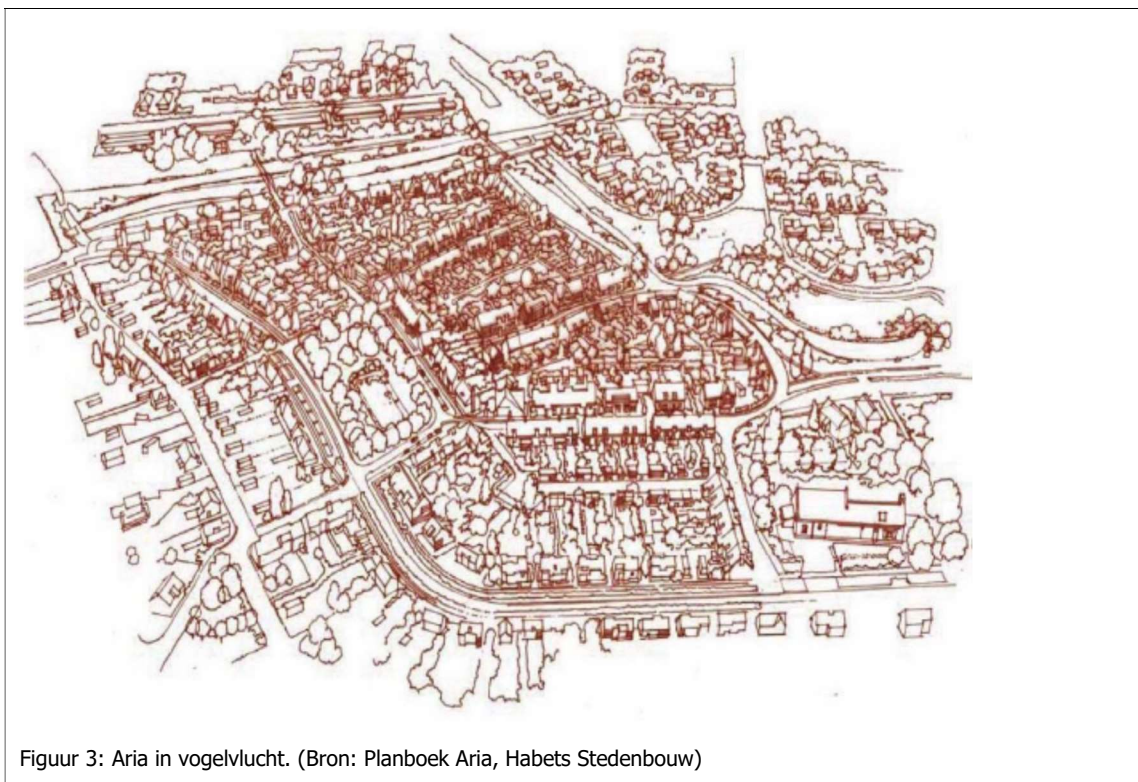
Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de regels en de verbeelding. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Aria-Zuid' weergegeven.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

2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2.1 Inleiding

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

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



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

Van de wijk Aria zijn inmiddels grote delen van deelgebied A-B-C-D-E-F en K gebouwd. Hierbij is in verband met ontwikkelingen in de markt (middels een planologische procedure) enkele malen afgeweken van het bestemmingsplan. Zo heeft er op basis van het wensbeeld van de ontwikkelaar, op enkele plaatsen reeds verdichting van het plan plaatsgevonden. Echter zonder de beoogde kwaliteit uit het oog te verliezen en het dorpse karakter centraal te stellen. Daarnaast zijn de woningaantallen voor de wijk Aria in zijn totaliteit toegenomen van 350 naar 490. De laatste algehele herziening van het bestemmingsplan dateert van 23 november 2017.

Middels het voorliggende plan wordt de laatste fase; fase 'Aria-Zuid' planologisch ingevuld en uitgewerkt.

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

2.2 Ruimtelijke hoofstructuur

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

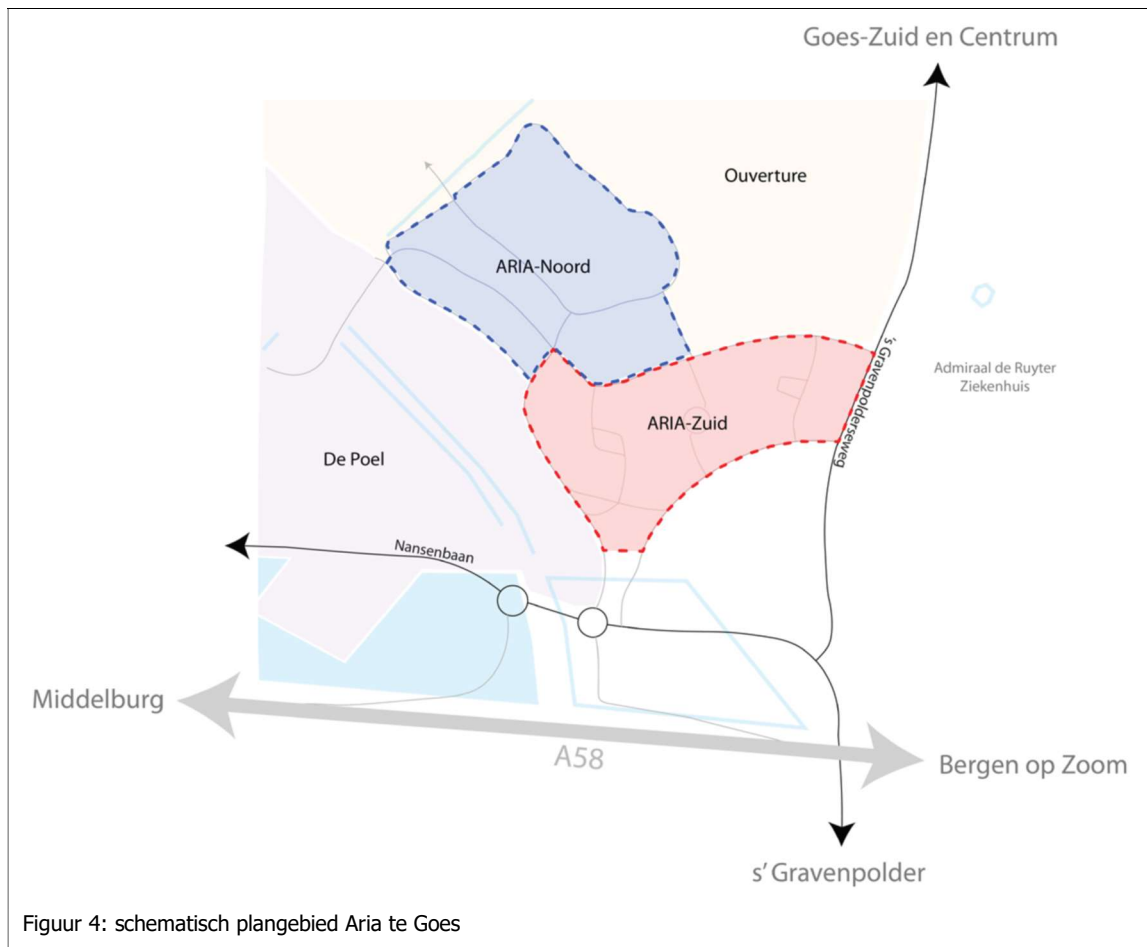
Ouverture en Aria zijn in naam verwant, maar de ondergrond en de positie ten opzichte van de omliggende dorpen verschilt sterk. Hierin schuilt de reden om Aria zijn eigen identiteit te geven. Aria zal een dorpse sfeer en uitstraling krijgen, dat tot uiting komt in de structuur van de buurt, de openbare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

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

Aria-Zuid

Een dorp in de stad, dit was de basisgedachte bij het ontwerp en de ontwikkeling van plan Aria, waarvoor in 2010 het Welstandsplan is vastgesteld. Nu anno 2022 circa de helft van het plan is gerealiseerd, blijkt dit een gedachte te zijn die werkt. Aria heeft een aangename, informele uitstraling, mensen wonen er graag, de architectuur en stedenbouw spreken een brede doelgroep aan. Aria-Noord is inmiddels nagenoeg afgerond en de ontwikkeling van Aria-Zuid staat in de startblokken. Het ligt gezien het succes van Aria-Noord voor de hand om verder te werken met de bewezen ontwerpuitgangspunten.

Volgens de Welstandsnota Goes uit 2013 valt het plangebied van Aria onder categorie 4: naoorlogse woningbouw, thematische in- en uitbreidingen (1990-2012). Er wordt hierbij verwezen naar het Welstandsplan van Habets Stedenbouw uit 2010. Omdat het stedenbouwkundig plan voor Aria-Zuid sindsdien is herzien, is het logisch voor dit plandeel het beeldkwaliteitsplan te actualiseren. Dit biedt de gelegenheid om nieuwe inzichten en actuele thema's in het beeldkwaliteitsplan op te nemen.



Figuur 4: schematisch plangebied Aria te Goes

Stedenbouwkundig plan Aria-Zuid

Aria-Zuid vormt één geheel met Aria-Noord. Dit uit zich onder meer in een continuïteit van sfeer, uitstraling, materiaalgebruik, straatprofielen en korrelgrootte. Het plan wordt gekarakteriseerd door een schakeling van openbare ruimtes, verbonden door een langzaamverkeersroute lopend van het park aan de westzijde naar de 's Gravenpolderseweg aan de oostzijde. Het plan is kleinschalig en informeel. Woningen liggen aan rustige straatjes of aan een pleintje, hof of parkje.

Ontmoeting en interactie tussen bewoners wordt gestimuleerd in een openbaar gebied dat zo veel mogelijk is toegesneden op de voetganger. Autobewegingen worden zo kort mogelijk gehouden en parkeren gebeurt voor het overgrote deel in parkeerkoffers in het hart van de bouwvelden. Deze parkeerkoffers zijn compact en efficiënt. Aria-Zuid onderscheidt zich met name van Aria-Noord door de omgang met de openbare ruimte. Deze bevindt zich aan de voorzijde van de woningen, de ruimte centraal in de bouwvelden is bestemd voor het maken van een efficiënte parkeeroplossing.



Figuur 5: Stedenbouw plan Aria-Zuid (Bron: KOKON architectuur & stedenbouw)

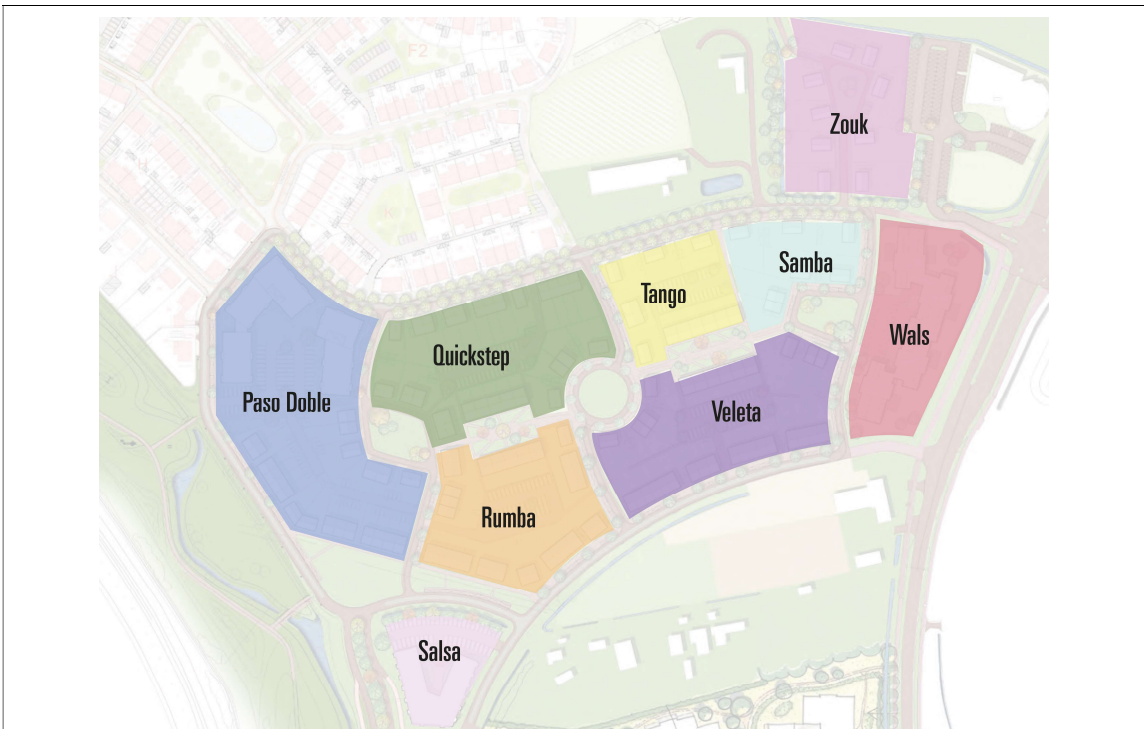
Aria-Zuid wordt aan de noordzijde begrensd door het Pykeswegje, aan de oost- en zuidzijde door nog te ontwikkelen gronden en aan de westzijde aan de groenrand van het woongebied grenzend aan het toeristische spoorlijntje Goes-Hoedekenskerke. De bouwblokmaten sluiten aan op de maatvoering zoals die in het gehele gebied Aria is gehanteerd. De opzet van Aria-Zuid is ten opzichte van het eerdere ontwerp veranderd in de zin dat het aantal pleintjes is toegenomen. Was aanvankelijk één pleintje voorzien, in het huidige ontwerp zijn er vijf pleintjes ontworpen. Deze vijf pleintjes vormen tezamen een groene drager van het gebied en takt aan op de groene zone aan de westzijde van Aria. In figuur 6 is de groene drager opgenomen.



Figuur 6: Groene drager Aria-Zuid

Deelgebieden

Het stedenbouwkundige ontwerp kent 9 deelgebieden en het deelgebied rondom de bestaande boerderij Hof Welgelegen. Het betreft de deelgebieden: Salsa, Paso Doble, Quickstep, Rumba, Tango, Veleta, Sambe, Wals en Zouk. In figuur 7 zijn de deelgebieden opgenomen.



Figuur 7: Deelgebieden Aria-Zuid

➤ Pykeswegje

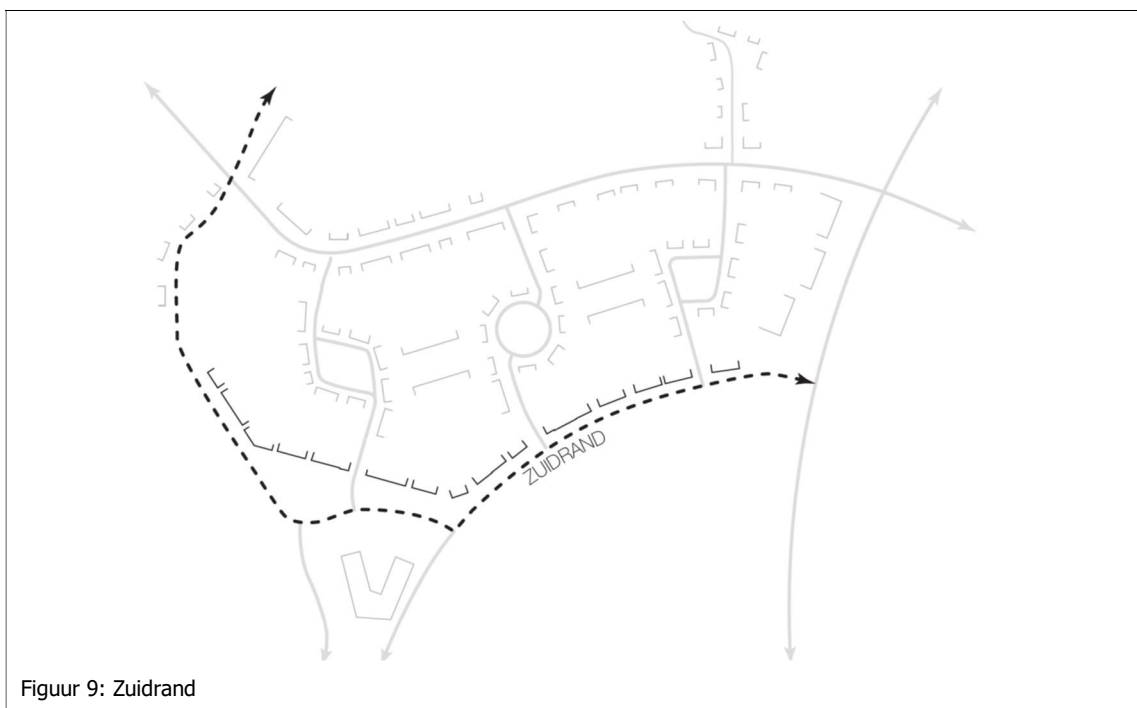
Aan de noordkant van Aria-Zuid ligt het Pykeswegje, een historische weg, die van de naastgelegen buurt 'Ouverture' door ARIA slingert en aansluit op de 's Gravenpolderseweg. Aan het Pykeswegje wordt continuïteit nagestreefd. Het Pykeswegje, de verbindende schakel tussen Aria-Noord en Aria-Zuid, loopt van de uiterste Noordwesthoek van het plan naar de 'Gravenpolderseweg. Hier worden het bestaande en nieuwe deel van Aria samengesmeed tot een herkenbaar element. De bebouwing bestaat uit vrijstaande, aaneen gebouwde woningen en een enkele twee-onder-één kap woning. De specifieke regels die zijn opgesteld voor het Pykeswegje in het Welstandsplan uit 2010 blijven van kracht. Daarbij zijn met name het straatprofiel en de rooilijn de factoren die voor verbinding zorgen. Om het Pykeswegje als verbindende route te kunnen ervaren, is het de ambitie om de elementen die de weg karakteriseren zoveel mogelijk te continueren. Het gaat daarbij zowel om het straatprofiel, inclusief beplanting en materialisering, als om de bebouwing langs de straat. Het Pykeswegje zal als buurtontsluiting niet toegankelijk zijn voor auto's vanaf de 's Gravenpolderseweg.



Figuur 8: Pykeswegje

➤ Zuidrand

De Zuidrand van het plan vormt de begrenzing van Aria. Het biedt voor de bezoeker of bewoner die vanaf de Nansenbaan komt de eerste aanblik van de buurt. De Zuidrand is de dorpsrand van Aria. Woningen liggen hier met hun voorkant naar de straat. De bebouwing bestaat voornamelijk uit aaneen gebouwde woningen. Een deel van de dorpsrand is geluidbelast. Om 'doorlekken' van het geluid naar Aria te voorkomen, zullen er relatief weinig openingen tussen de woningen komen. Een rijtje zal echter niet uit meer dan zes woningen bestaan. Ook ligt er langs een deel van dorpsrand een gasleiding. Deze stelt eisen aan de mate waarin gevelopeningen kunnen worden toegepast en aan de brandwerendheid van de gevel.



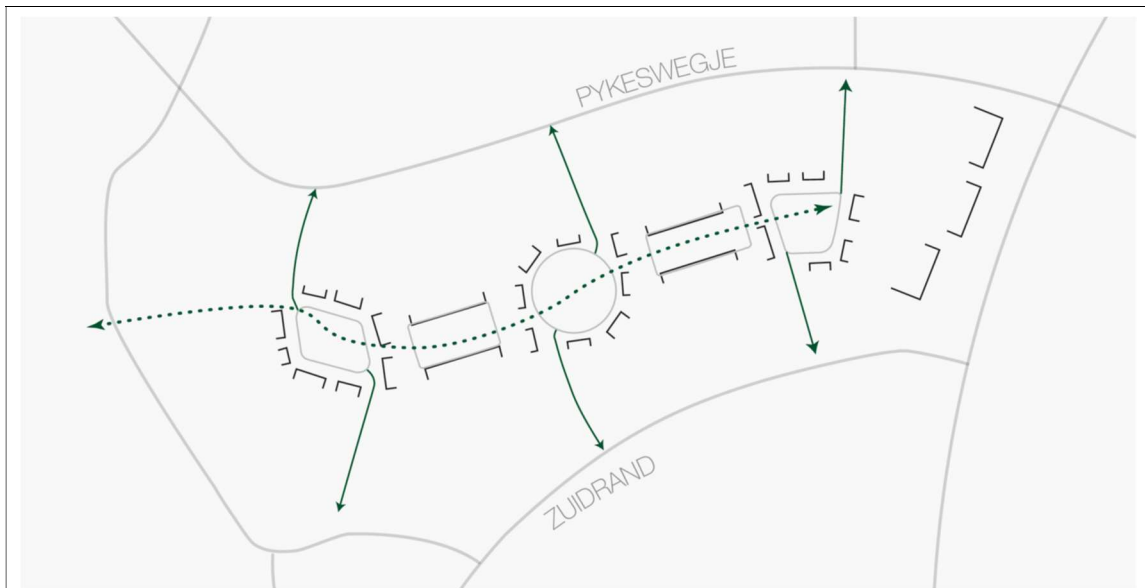
Figuur 9: Zuidrand

➤ Pleintjes en hofjes

Centraal in het plangebied, van west naar oost, loopt een schakeling van openbare ruimtes die loopt van het park langs het spoor tot de 's Gravenpolderseweg. Deze ruimtes bestaan uit pleintjes en hofjes, intieme ruimtes, bedoeld voor spel, ontmoeting, interactie, maar ook voor rust en groen. De ruimtes kenmerken zich door 'eenheid in verscheidenheid'; het beeld zal samenhangend zijn, tegelijk zal ieder van de ruimtes zijn eigen karakter krijgen.

Het plan voor Aria-Zuid kent drie pleintjes en twee hofjes. De hofjes zijn openbaar toegankelijke, intieme ruimtes. De bewoner van het hof voelt zich eigenaar, niet alleen van zijn woning, maar ook van de openbare ruimte. De bezoeker is welkom, maar voelt zich te gast. De overgang tussen privaat en openbaar verdient bijzondere aandacht. De bewoner moet zich vrij voelen het hof als zijn gedeelde voortuin te beschouwen. De inrichting van het hof zorgt voor een gevoel van eigenaarschap en nodigt uit om het hof te gebruiken. De bebouwing bestaat uit vrijstaande, twee-aan-één en aaneen gebouwde woningen. Woningen staan met hun gevel tegen de openbare ruimte, of hebben een ondiepe 'Delftse stoep'. De woning is zo ontworpen dat interactie tussen woning en openbare ruimte bewust wordt gestimuleerd, dit creëert een gevoel van eigenaarschap. De hofjes zijn hooguit aan één zijde toegankelijk voor auto's en dan slechts voor bewoners en hulpdiensten.

De drie pleintjes bevinden zich aan de langzaam verkeersroute van West naar Oost, maar ook aan de voor auto's toegankelijke verbindingen tussen het Pykeswegje en de dorpsrand. De pleintjes zijn daarom drukker bezocht dan de hofjes en meer openbaar van karakter. Ook de erfscheidingen dragen bij aan samenhang. De uitstraling van de erfscheiding aan de voorzijde van de woning zal groen zijn.

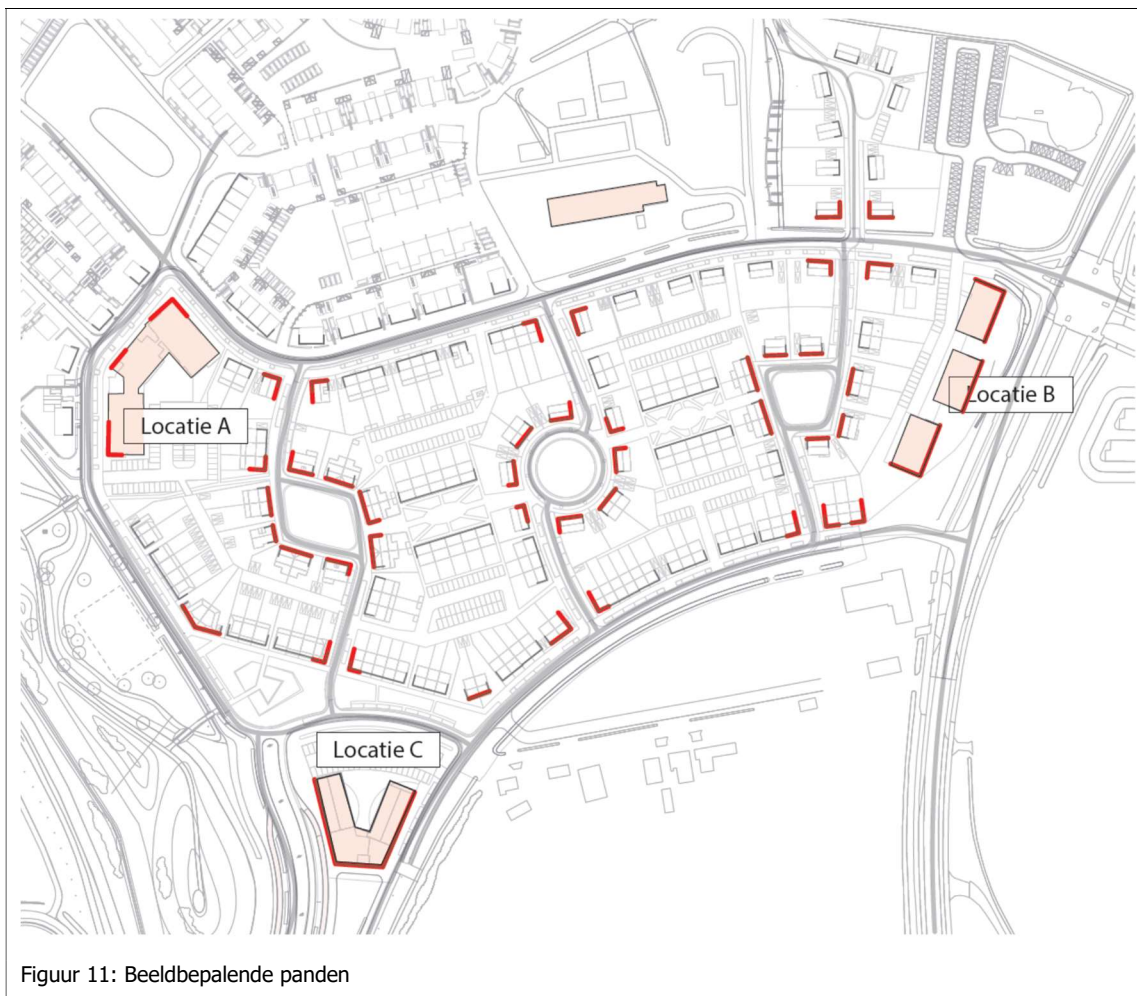


Figuur 10: Pleintjes en hofjes

➤ Beeldbepalende panden en speciaal programma

Het stedenbouwkundig plan is zo ontworpen dat een aantal woningen als vanzelfsprekend de aandacht vraagt, omdat bijvoorbeeld een zichtlijn eindigt bij een woning of een woning op een kruising van wegen staat. De beeldbepalende panden vragen extra aandacht van de architect.

Op een aantal plaatsen (locatie A, B en C) is ruimte voor bijzonder programma, anders dan de gebruikelijke grondgebonden woningen. Het betreft gestapeld programma met een invulling voor bijvoorbeeld zorgbehoevende mensen, tijdelijke bewoning door zorgpersoneel, of zorgprogramma. Ook deze bebouwing zal voldoen aan de voor het gehele plan geldende wens een plan te maken dat past bij de Zeeuwse bouwtradities.



- Locatie A bevindt zich in de hoek Vleugelweg/Pykeswegje, tussen de grondgebonden woningen.
Het gebouwencomplex bestaat uit 2 aan elkaar verbonden gebouwen waar langs de randen en in het binnenterrein geparkeerd kan worden. De westelijk en noordelijk gelegen gebouwen bestaan uit 3 lagen en telt 41 reguliere appartementen.
- Locatie B ligt aan de 's Gravenpolderseweg, tussen het Pykeswegje en de Bugelweg. Hier geldt dat het de opgave is om de schaal van het gebouw te laten aansluiten bij de kleinschalige, fijnmazige verkaveling van Aria en de directe omgeving. Het gebouw (of gebouwen) toont zich niet alleen aan de voorbijgangers op de 's Gravenpolderseweg, hij markeert ook de entree van het plangebied en begeleidt een hoofdfietsroute. Het gebouw of de gebouwen zullen gaan bestaan uit 2 lagen met een kap met een maximale bouwhoogte van 11 meter.
- Locatie C ligt aan de Zuidrand van het plan, het is een solitair gebouw, dat komend vanaf de Nansenbaan direct in het oog springt. Alleen al door zijn ligging is het gebouw een blikvanger. Het is mogelijk dat dit gebouw zich in hoogte onderscheidt van de omgeving. Ook hier wordt gevraagd om een gebouw met een historische signatuur, die past bij de beeldkwaliteit van Aria. Het is echter goed mogelijk deze wens op een hedendaagse manier te beantwoorden. Het gebouw moet nog uitgekristalliseerd worden, waarbij voorzien is in 48 appartementen. In figuur 12 is een artist impression opgenomen.



Figuur 12: Artist impression bebouwing zuidkant Aria-Zuid (Salsa)

➤ Boerderijlocatie Hof Welgelegen en omgeving

Boerderij Hof Welgelegen is aangemerkt als een Rijksmonument. De boerderij dateert uit 1764 en bestaat uit een hooggelegen bakstenen woonhuis met pannen zadeldak tussen tuitopgevels met vlechtingen en een gepleisterde lange gevel met staafankers. De bakgoot rust op ijzeren steunen. De T-schuiframes zijn uitgevoerd met rollagen. De voordeur is omlijst met cannelures in de posten, bewerkt kalf met 4-ruits bovenlicht. De aangebouwde schuur is in hout uitgevoerd met pannen zadeldak. Het bakhuisje is uitgevoerd in baksteen met pannen zadeldak. Het stenen varkenskot kent een pannen zadeldak. Daarnaast is er een zwart houten wagenschuur met pannendak en witte omrandingen op het erf aanwezig.

De boerderij blijft behouden en zal een horeca functie krijgen in de vorm van een hotel. Hiervoor worden op het erf ten noorden van de boerderij enkele gebouwen beoogd met een schuurachtige uitstraling, waarin 30 appartementen (hotelkamers) worden gerealiseerd. In de bestaande boerderij zal naast een 10-tal hotelkamers (35 m² per hotelkamer) en een restaurant (circa 221 m²) tevens de receptie van het hotel worden ondergebracht. Dit zal plaatsvinden in de huidige aangrenzende voormalige agrarische woning. Een nadere uitwerking van het hotel moet nog plaatsvinden. De gronden zijn in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen onder de bestemming 'Horeca'.



Figuur 13: Artist impression Hotel 'Hof Welgelegen'

2.3 Bebouwing

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

Sinds de oorspronkelijke proefverkaveling heeft er binnen een aantal deelgebieden een verdichting plaatsgevonden. Zo ook binnen deelgebied 'Aria-Zuid'. Aanvankelijk was het aantal woningen voor geheel Aria gemaximeerd op 350 woningen. Inmiddels zijn er 242 woningen gerealiseerd, waarbij in de bebouwde deelgebieden reeds verdichting heeft plaatsgevonden. Voor het deelgebied 'Aria-Zuid' is, gelet op de woningbehoefte, in overleg met de provincie Zeeland en de gemeente Goes besloten het aantal woningen te vermeerderen. Dit betekent dat in het deelgebied 'Aria-Zuid' 248 woningen kunnen worden gerealiseerd. Het voorliggende plan voorziet in deze woningen. Het aantal woningen binnen dit deelgebied neemt toe, maar de bebouwingstypologie voor dit deelgebied blijft onveranderd. Het blijft een mix van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en korte rijen, uitgezonderd ter plaatse van de 2 beeldbepalende locaties zoals hiervoor is vermeld.

2.3.1 BOUWHOOGTE

Om de aansluiting op Aria-Noord goed vorm te geven is een zorgvuldige omgang met bouwvolume en kapvorm cruciaal. Aria-Noord bestaat voor een groot deel uit woningen van één of anderhalve laag met kap. Ook woningen van twee lagen met kap komen voor, als accent in een rij met lagere woningen, maar ook langs de zuidrand van het plan. Variatie in bouwhoogte is gewenst om een afwisselend beeld te genereren.

Aria-Zuid kent een grotere diversiteit aan stedenbouwkundige ruimtes dan Aria-Noord, en daarmee een breder scala aan bouwhoogtes. Een volledige tweede bouwlaag onder de goot is

voorstelbaar indien de stedenbouwkundige ruimte daar aanleiding toe biedt, bijvoorbeeld aan de Zuidrand van het plan of aan de pleintjes. Aan de Zuidrand vervult de bebouwing ook een rol in de geluidwering. Mede daarom is het gewenst hier overwegend twee lagen met kap te bouwen. De twee hofjes die in het plan zijn opgenomen zullen juist grotendeels een lage goot krijgen, ter versterking van het kleinschalig karakter van de plek.

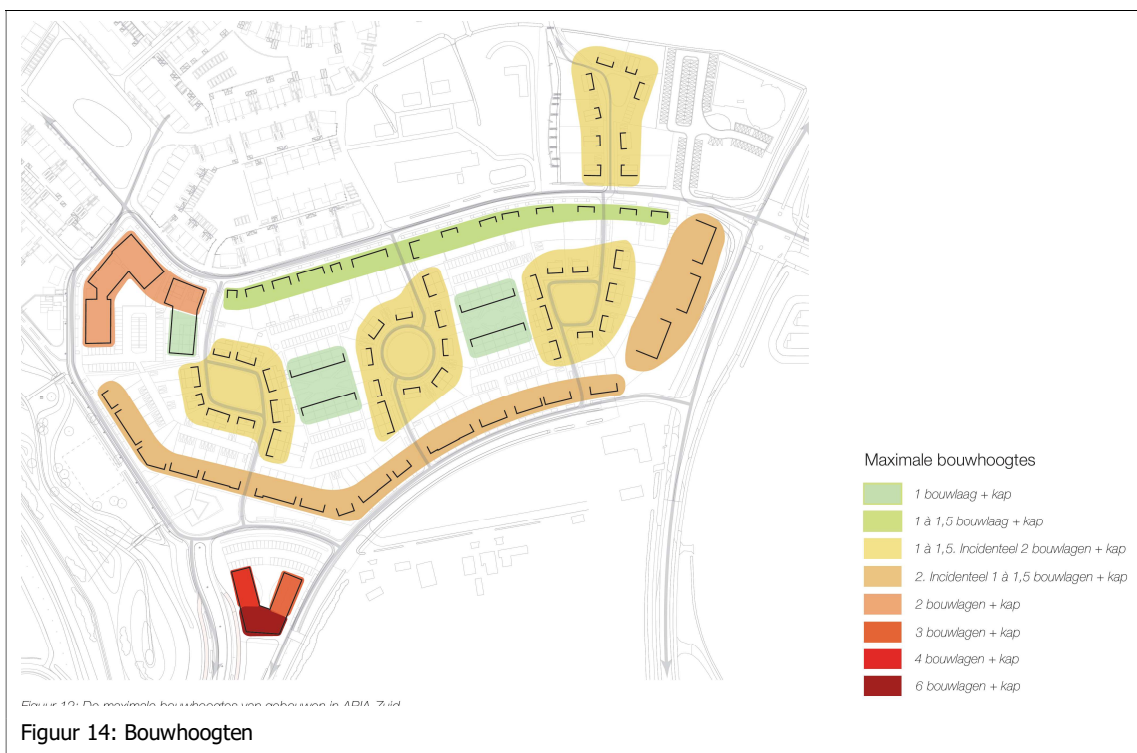
Het overgrote deel van de woningen is gelegen aan een bijzondere openbare ruimte: aan een plein, hof, aan de Zuidrand van het plan met deels vrij zicht, of aan het Pykeswegje. De kaprichting draagt bij aan het karakter van de ruimte waar de woning aan ligt. Bij de hofjes is het van belang dat er per plein/hof een samenhangende keuze gemaakt wordt.

Aan het Pykeswegje worden de regels gevolgd die ook gelden voor het reeds gerealiseerde deel van deze straat: de nok loopt hier over het algemeen evenwijdig aan de straat. Dwarskappen komen bij uitzondering voor: op straathoeken of als schilderachtige onderbreking van een straatwand met langskappen. Een dwarskap benadrukt de individualiteit van de woning. Hij valt onmiddellijk op in het perspectief van de straat. De individualiteit van de woning in de straat komt eerder naar voren in secundaire kenmerken zoals afwisseling in goothoogte of steenkleur of de vormgeving van toegevoegde elementen zoals dakkapel, gootlijst en luifel. Een plaatselijke doorbreking van de gootlijn door de gevel is echter goed denkbaar. Ook verschillende goothoogten binnen een woning passen in het beeld. De gootlijn die moduleert tussen de 3- en 6-meterlijn accentueert het individuele karakter van de panden.

De dakhelling varieert tussen 40 en 65 graden. Aanbouwen en overstekende dakdelen kunnen een kleinere hellingshoek hebben. Gebouwen met gestapelde woningen mogen een flauwere of steilere helling toepassen. De dakhelling kan binnen een dakvlak variëren. De hellingshoeken leiden over het algemeen tot gebouwen waarin de kap het toonaangevende onderdeel is.

Met de toename van bezittingen zoals auto's, fietsen en recreatieuitrusting en door de ontwikkeling van het thuiswerken is de behoefte aan grote en goede bijgebouwen gestegen. De schuur, de carport of zelfs een bewoonbaar huisje in de tuin zijn wezenlijke bestanddelen van de bebouwing geworden. Hun plaats, vorm, omvang, uitbreidbaarheid en bereikbaarheid moeten in een kavelplan goed verdisconteerd zijn.

Aan- en bijgebouwen zijn even variabel in vorm als hoofdgebouwen. Mensen met de kleinste huizen hebben de grootste drang om bij te bouwen. Dan is het fijn als het kavel daar ruimte voor biedt, de plattegrond van het huis er op is berekend en het bestemmingsplan geen onnodige drempels opwerpt.



2.3.2 HUIS EN STRAAT

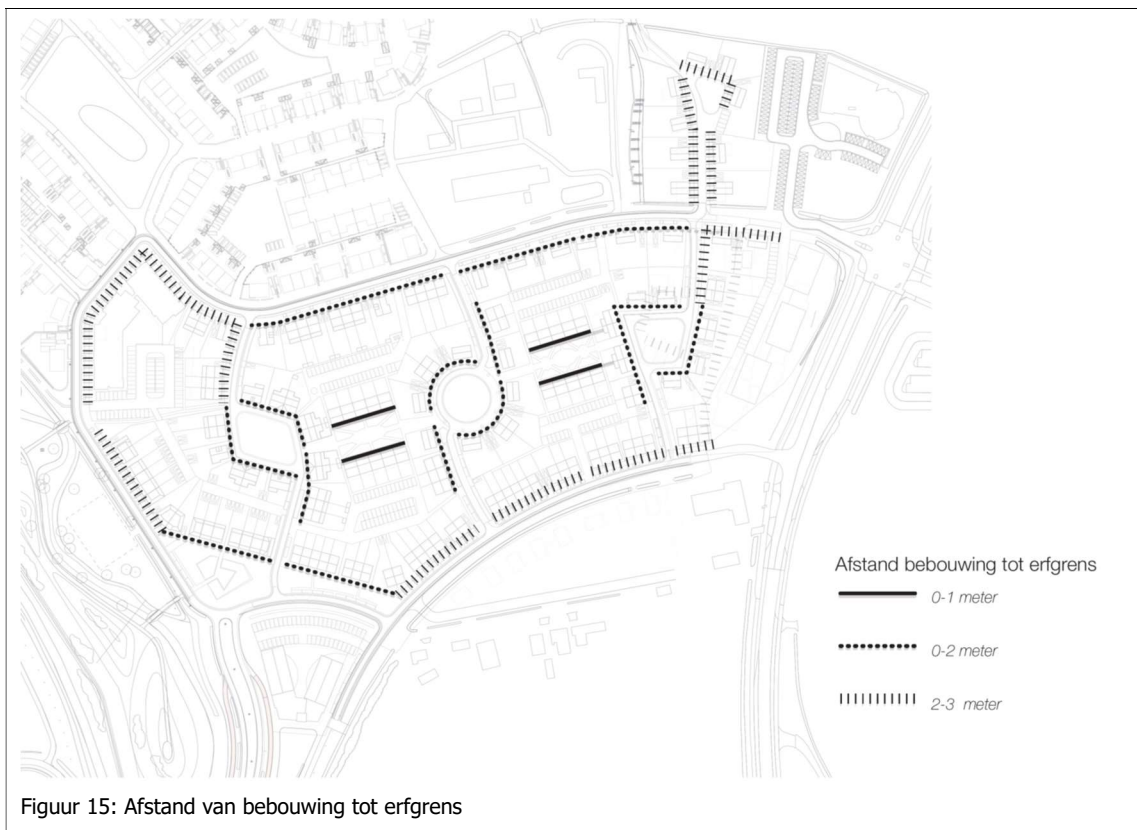
In de dorpselijke omgeving van Aria is het gewenst dat er wordt gezocht naar het mogelijk maken van contact tussen woning en straat. Een goede relatie tussen woning en straat bevordert het gevoel van veiligheid en zorgt voor interactie met buurtgenoten en betrokkenheid van de bewoner bij de openbare ruimte waaraan hij leeft. De ruimte voor de woning bestaat uit een stoep of voortuin.

De stoep is een platform aan de voorzijde van het huis dat nog tot het privéterrein behoort. Hij beslaat minder dan 2 meter en is geheel of gedeeltelijk verhard. Het is de uitloopzone van het huis, een tussengebied dat er voor zorgt dat iemand die het huis verlaat niet direct op straat staat of met een voorbijganger in botsing komt. Even sterk als de voortuin draagt de stoep het stempel van de bewoner, maar anders dan de tuin is de stoep ook een sociale ruimte, een plek van reële

uitwisseling tussen bewoner en voorbijganger. Je kunt tegen het raam tikken in plaats van de bel gebruiken. Er staat een bankje of er hangt een luifel boven de deur. Planten in de stoepzone zijn een geschenk van het huis aan de straat. De dieptemaat van de stoep is van dezelfde orde grootte als de afstand die je aanhoudt als je met iemand praat. De stoep komt met name voor aan het Pykeswegje en in de hofjes.

De voortuin onderscheidt zich van de stoep door de inrichting, materialisatie en afbakening. De voortuin is van de openbare afgescheiden door een markering, doorgaans een haag of een hekje,

de inrichting is bij voorkeur overwegend groen. Een diepe voortuin van meer dan drie meter is in beginsel niet gewenst. Op de kaart in figuur 15 is de afstand tussen de gevel en de erfgrans weergegeven.



2.4 Welstandcriteria

In juli 2021 heeft Kokon Architectuur & Stedenbouw B.V. in opdracht van de initiatiefnemer en in overleg met de gemeente Goes het welstandskader voor Aria-Zuid opgeleverd. Het welstandskader is belangrijk voor de juiste uitvoering van het beeld dat voor Aria-Zuid is bedacht. Kaprichting, kavelafstanden, rooilijnen, materialisering, detaillering, et cetera zijn erg belangrijk in het creëren van een goed beeld. De welstandscriteria zijn voor het onderhavige plangebied opgenomen in het voormelde beeldkwaliteitsplan en maken onlosmakelijk deel uit van dit bestemmingsplan en gelden derhalve voor het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan, waarin de welstandscriteria zijn opgenomen, is opgenomen in de bijlagen en zal tegelijkertijd met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor de gronden van Aria-Zuid worden in procedure worden genomen.

2.4.1 ALGEMEEN

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.

'Wonen in de breedte' heeft sterk de voorkeur om redenen van wooncomfort en stedenbouw. Het brede huis heeft doorgaans een kap evenwijdig aan de straat wat leidt tot een 'meegaand' straatbeeld van dicht bij elkaar staande huizen. Het brede lage huis biedt variatiemogelijkheid in

de plattegrond, gemakkelijke uitbreidbaarheid en genot van een ruime tuin. Vooral aan het Pykeswegje zijn de huizen dicht aan de openbare weg gesitueerd. Een privé-stoepje is het enige overgangselement. Op straathoeken ligt het huis direct aan de erfgrans. Deze sturing van de typologie van het gemiddelde huis – wonen in de breedte, onder een kap en dichtbij de straat – biedt garantie voor rustige, herkenbaar Zeeuwse straatbeelden. Dwarskappen en dakkapellen verlevendigen het straatbeeld.

Gebouwen komen veelvuldig frontaal of schuin in het zicht van de straat. De architectuur van zulke panden maakt wat uit. Een algemene formulering in termen van welstandsbeleid voor zulke beeldbepalende panden is moeilijk te geven. Het gaat juist om plaatsgebonden nuanceringen. De ontwerper heeft hier een grote vrijheid in de keuze van de nuance. 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 bouwvergunningstekeningen 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 bouwvergunning 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 Fraanje 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. De regelgeving in dit welstandsplan is op sommige aspecten zeer gedetailleerd. Van (de toetsingscriteria van) dit 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. De algemene beginselen van plan ARIA, zoals omschreven in de voorgaande hoofdstukken, 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

2.4.2 ACHTERDEUR EN SCHUUR

In het dagelijks leven is de achterdeur de meest gebruikte toegang tot de woning. Aan de achterzijde liggen namelijk de schuur met fietsen, het terras en de tuin. In de meeste gevallen is ook de keuken aan de achterzijde van het huis gesitueerd. In de buurt daarvan staan de afvalbakken. Het huiselijk leven ontplooit zich vooral aan de achterkant van het huis, rond keuken, terras en eettafel.

De concentratie van activiteiten aan de achterzijde vraagt om faciliteiten waarin door ontwerpers niet altijd wordt voorzien. Huizen lijken vaak vooral van voren uit ontworpen, maar de woningarchitect staat voor de opgave het huis juist ook vanuit het tegengestelde gezichtspunt te ontwerpen.

Het in- en uitgaan brengt wisseling van kleding en schoeisel met zich mee. Dat vraagt om een garderobe: kapstok, schoenenkast, ook plek om natte spullen te drogen te hangen, iets als het oude klompenhok, tassenberging, krantendoos. Een spiegel aan de wand.

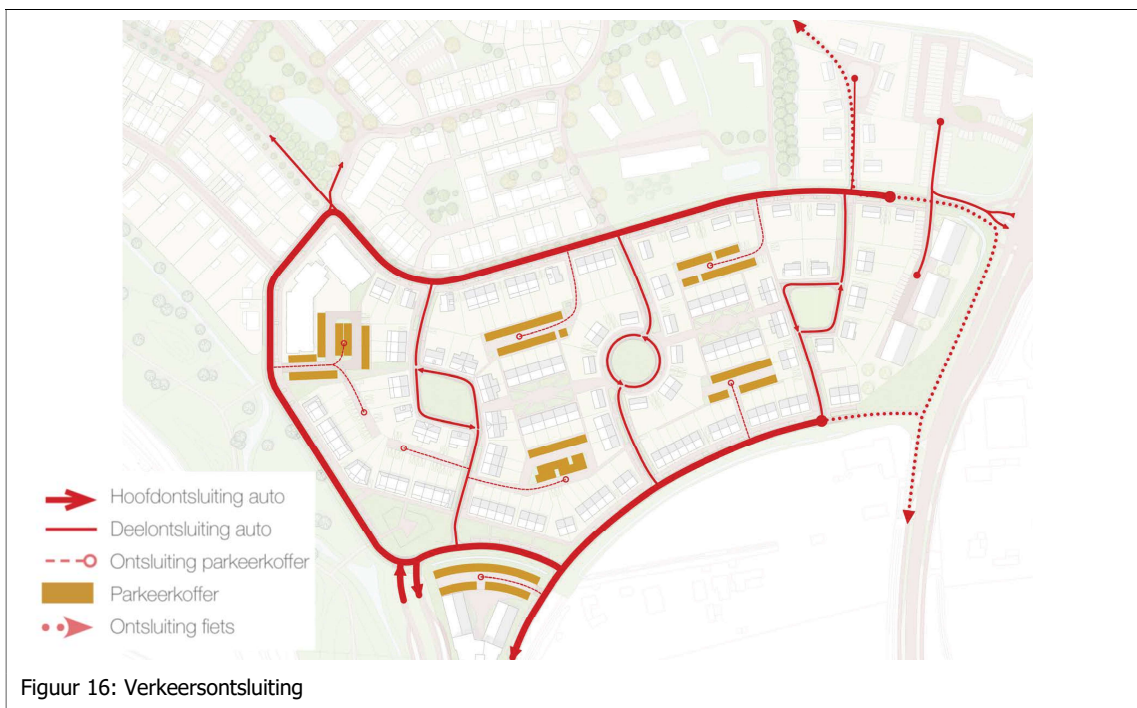
Bij een tuinterras hoort buitenmeubilair. Die vragen om bergruimte of om een permanente weerbestendige opstelling: veranda / serre. Afvalbakken krijgen het best een plaatsje bij of in de schuur, gemakkelijk bereikbaar en uit de zon. De schuur dient voor opslag van fietsen en buitenspelmateriaal, gereedschap, oude kranten, lege flessen en allerlei spullen die niet in huis horen, soms ook voor het stallen van de auto. Maar het is een bekend verschijnsel dat de 'garage' zelden als zodanig wordt gebruikt. Ook de carport dient meerdere doelen: autostalling, fietsenstalling, overdekt terras, schommelconstructie, speelplek.

Het is tijd voor emancipatie van de schuur uit zijn status van product uit de bouwsupermarkt tot architectonisch object dat zich in vormgeving en detaillering kan meten met het hoofdgebouw. Bij de dimensionering van de kavels en de plaatsing van de gebouwen, moet goed rekening worden gehouden met het veelzijdig gebruik van het gebied tussen achterdeur, schuur en uitrit.

2.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het deelgebied 'Aria-Zuid' wordt omringd door het Pykeswegje en de Vleugelweg. Via de deze wegen worden de woningen in het plangebied ontsloten. In figuur 16 is de verkeersontsluiting opgenomen. Ook zijn hierin de langzaamverkeer routes opgenomen.



Parkeren

Woongebied

In Aria-Zuid kunnen totaal 248 woningen worden gebouwd. Het is een mix van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en korte rijen. Op basis van het Parkeerbeleidsplan 2009-2020 van de gemeente Goes dient bij een woning in het dure segment¹ in het gebied 'Overig' een parkeernorm aangehouden te worden van 2,1. Voor 248 woning komt dit neer op $(248 \times 2,1) = 521$ parkeerplaatsen.

De voormelde parkeerplaatsen worden op eigen terrein dan wel in parkeerkoffers of elders in de openbare ruimte gerealiseerd. Voor de totale ontwikkeling van Aria-Zuid is een beeldkwaliteitsplan opgesteld en vastgesteld door de gemeente Goes. Hierin zijn de parkeerplaatsen en de parkeerkoffers opgenomen. Voor de onderhavige ontwikkeling zijn voldoende parkeerplaatsen voorzien. In de bijlagen is het Beeldkwaliteitsplan opgenomen.

Parkeren Hotel 'Hof Welgelegen'

Op basis van het Parkeerbeleidsplan 2009-2020 van de gemeente Goes dient bij de ontwikkeling van Hotel 'Hof Welgelegen' de navolgende parkeerplaatsen te worden aangelegd.

Per hotelkamer geldt een parkeernorm van 1,5. Voor 40 hotelkamers betekent dit een parkeerbehoefte van 60 parkeerplaatsen.

Voor het restaurant geldt een parkeernorm van 10 parkeerplaatsen per 100 m². Voor het restaurant van 221 m², bestaat een parkeerbehoefte van 22 parkeerplaatsen.

Het totaal aan parkeerbehoefte is $60 + 22 = 82$ parkeerplaatsen welke op eigen terrein worden aangelegd.

¹ Woning duur: v.o.n. > € 240.000,- (prijspeil 2009)

3 BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

Beleidskader

Gemeenten, provincies en het Rijk worden verplicht om een omgevingsvisie op te stellen vanuit de nieuwe Omgevingswet. Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. De NOVI kent onder meer de volgende vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Toetsing

De Nationale Omgevingsvisie wordt gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau en kent geen ruimtelijke relevantie voor het onderhavige project.

Conclusie

In de NOVI is geen specifiek ruimtelijk beleid opgenomen voor de omgeving van het projectgebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Beleidskader

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de juridische vertaling op rijksniveau van het beleid dat geschetst is in de SVIR. Dit beleidsdocument bevat regels die doorwerken naar lagere overheden. Dit betekent dat de regels uit het Barro ook geïmplementeerd moeten worden in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Toetsing

Evenals de NOVI wordt het Barro gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau. Vanuit het Barro zijn er geen artikelen relevant voor de beoogde ontwikkeling, c.q. het projectgebied.

Conclusie

In het Barro is geen specifiek ruimtelijk beleid opgenomen voor de omgeving van het projectgebied.

Besluit ruimtelijke ordening

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

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening voor zover hier van belang:

(...)

Lid 2

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Lid 3

Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

Lid 4

Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Kort gezegd is het de bedoeling dat bij het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt beschreven welke behoefte aan de ontwikkeling bestaat, en, als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd. De essentie van die uitspraak is dat altijd m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (kolom 2 'gevallen' in de D-lijst) zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn. In bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben. Dat kan bijvoorbeeld doordat die activiteit in of bij een kwetsbaar gebied is gepland.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is bedoeld als waarborg dat in dergelijke gevallen de m.e.r.-beoordelingsplicht niet over het hoofd wordt gezien. Het ten onrechte niet doorlopen van een m.e.r. doet immers geen recht aan de bedoeling van m.e.r. en is een risico in de procedure.

Voor de beoogde ontwikkeling zal een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden opgesteld. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling zal bij het ontwerp bestemmingsplan worden opgenomen in de bijlagen.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zeeland

De Zeeuwse Omgevingsvisie is een strategische langetermijnvisie voor Zeeland en beschrijft de uitdagingen die op ons afkomen, de Zeeuwse ambities voor 2050 en tussendoelen voor 2030.

Inzoomen, de Zeeuwse Omgevingsvisie in context

De Zeeuwse Omgevingsvisie staat niet op zichzelf, net zoals Zeeland niet los te zien is van zijn omgeving. Wereldwijd hebben de landen van de Verenigde Naties de Duurzame Ontwikkelingsdoelen vastgesteld. De doelen helpen om nu en in de toekomst voor iedereen brede welvaart te bieden, dus vooruitgang op sociaal-maatschappelijk, economisch én ecologisch gebied. Het gaat dan bijvoorbeeld om de thema's gezondheid, voorzieningen, woonomgeving, bereikbaarheid, onderwijs en arbeidsmarkt. Op nationaal niveau is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Daarin geeft het kabinet richting aan de grote opgaven waar Nederland voor staat. De NOVI stelt vier prioriteiten en geeft afwegingskaders mee voor keuzes over concrete activiteiten. Uitvoering van de NOVI vindt gebiedsgericht plaats via samenwerking in Omgevingsagenda's. Voor Zeeland is dat de Omgevingsagenda Zuidwest.

Uitdagingen en ambities

Het gaat goed met Zeeland. De Zeeuwse woonomgeving wordt gewaardeerd, net als de natuur en waardevolle landschappen. Het midden- en kleinbedrijf (MKB), de havens, de landbouw en recreatie en toerisme zijn belangrijke pijlers voor de economie, werkgelegenheid en leefbaarheid. Er zijn wel uitdagingen. De klimaatverandering, stijging van de zeespiegel, afname van biodiversiteit, andere bevolkingssamenstelling door vergrijzing. Deels is het de uitdaging te behouden wat er is, deels is het de uitdaging in te spelen op de ontwikkelingen die komen gaan. Om deze uitdagingen het hoofd te bieden en tegelijkertijd te werken aan brede welvaart, beschrijft de Zeeuwse Omgevingsvisie vier Zeeuwse Ambities voor 2050.

Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland Ambitie voor 2050:

In 2050 is er voor ieder een passende woning beschikbaar. In de omgeving van je huis kun je je veilig voelen. Je leeft gezond: wandelen, fietsen, gezond eten, ontmoeten en ontspannen. De woonomgeving draagt bij aan biodiversiteit en is ingericht op langere droogte en op overtollig regenwater. Voorzieningen zijn klimaatneutraal voor iedereen bereikbaar, ook wanneer je geen auto hebt. Mobiliteit is snel, slim, veilig, schoon en betaalbaar voor zowel reiziger als overheid. De digitale bereikbaarheid is snel en goed. Het onderwijs in de provincie is goed bereikbaar, betaalbaar en van hoogstaande kwaliteit. Zeeland beschikt verspreid door de provincie over een aantal onderscheidende kleinschalige top- en kwaliteitsvoorzieningen. De Zeeuwse culturele infrastructuur is robuust en veerkrachtig en biedt de regio een vernieuwend, toegankelijk en compleet cultuuraanbod.

Sterke en gezonde regio's

Veel mensen zijn op zoek naar een geschikte, betaalbare woning. We willen graag wonen in een prettige omgeving. Een omgeving met voldoende groen en met aandacht voor onze veiligheid en gezondheid. Denk bijvoorbeeld aan groen en fontein op plekken waar het erg

warm kan worden (hittestress). Tegelijkertijd is het belangrijk dat de woningen goed bereikbaar zijn door goede fiets- en wandelpaden en aansluiting op het wegennet en het openbaar vervoer. Kortom, het gaat niet alleen om voldoende woningen, maar ook om een aantrekkelijke woonomgeving.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

Samenwerking tussen de provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties staat in het Omgevingsplan centraal. Een aantal uitgangspunten vindt de provincie van zo'n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten. Met de aanpassing van het beleid, verandert ook de verordening ruimte. Gedeputeerde Staten hebben daarom ook de VOmgevingsverordening Zeeland 2018 opgesteld. Hierin zijn onder meer regels over uitbreiding van bedrijventerreinen, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen in opgenomen.

Artikel 2.7 Wonen

In de toelichting bij een bestemmingsplan, waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten, wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden. Nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied, die niet voldoen aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden, worden in een bestemmingsplan niet toegelaten.

Tot het landelijk gebied als bedoeld in dit artikel worden niet gerekend: woningen binnen nieuwe uitbreidingslocaties/nieuwe woonwijken die onderdeel uitmaken van een regionaal woningbouwprogramma, veelal aansluitend aan het bebouwd gebied of woningen in een landelijke bebouwingsconcentratie (buurtschappen), na toepassing van de algemene regels voor duurzame verstedelijking en dienstwoningen die aantoonbaar noodzakelijk zijn bij een bedrijf.

Artikel 2.11 Verblijfsrecreatie buiten de kustzone

1. In een bestemmingsplan wordt een nieuw verblijfsrecreatieterrein of uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein uitsluitend toegelaten in bestaand stedelijk gebied en met inachtneming van de overige bepalingen van deze verordening. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage D onder 3 opgenomen uitgangspunten.
2. (...)

Artikel 2.13 Centraal bedrijfsmatige exploitatie en verbod permanent wonen

1. In een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein worden regels gesteld ter voorkoming van permanente bewoning. Tevens worden regels gesteld waarmee wordt verzekerd dat standplaatsen of bouwwerken die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf worden verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie. Bedoelde regels worden tevens opgenomen in volgende herzieningen van het bestemmingsplan voor het verblijfsrecreatieterrein.
2. (...)
3. (...)

4. In de toelichting bij een bestemmingsplan voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein en in de toelichting bij daarop volgende planherzieningen wordt aannemelijk gemaakt dat duurzaam beheer en onderhoud van het terrein is geborgd.

3.3 Regionaal beleid

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 'Woningmarktafspraken De Bevelanden 2020-2030'. In het document is een gezamenlijk woningbouwprogramma voor de komende jaren opgenomen. Daarnaast zijn er algemene, ruimtelijke en programmatische uitgangspunten geformuleerd. Het gaat er hierbij om:

Algemeen

- Niet méér bouwen dan de behoefte;
- Uitsluitend producten die echt iets toevoegen; goede producten op goede plekken;
- Lokaal maatwerk, aansluiten bij DNA van de plek;
- Flexibiliteit in de plannen;
- Onderling bespreken en afstemmen aan de voorkant;

Ruimtelijk

- Hoge dichtheid in de kernen, lage in het landschap;
- In principe binnen de kernen, bij voorzieningen;
- Inbreiden voor uitbreiden;
- Vooral focus op kleine huishoudens in stad en dragende kernen;
- Inzetten op "mooie woondorpen";

Programmatisch

- Duurzaam, extra energiebesparende maatregelen;
- Levensloop- en toekomstbestendig;
- Aandacht voor groen en water;
- Omvang voorraad sociale huurwoningen gelijk;
- Extra middenhuurwoningen;
- Meer hoogwaardige grondgebonden nultreden en semipermanente woningen.

Regionale woonvisie

Met de Regionale Woonvisie De Bevelanden 2019 - 2023 beogen de vijf Bevelandse gemeenten inzicht te geven in de gezamenlijke missie en ambities van de regiogemeenten op het gebied van het wonen (oktober 2019). De visie is een parapluisie voor verdere uitwerking in lokaal beleid.

De Regionale Woonvisie bevat de volgende missie: 'Wij willen een aantrekkelijke regio zijn waar men graag woont, met een regionaal passend, duurzaam en toekomstbestendig woningaanbod'. Vanuit deze missie zijn de volgende vijf ambities geformuleerd:

1. De Bevelanden zet in op een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad. De Bevelanden heeft forse ambities op het gebied van duurzaamheid. In de woningvoorraad kan nog veel energie bespaard worden.

2. De Bevelanden voor iedereen. De regio De Bevelanden wil een complete regio zijn, met een passend woningaanbod voor jong en oud, rijk en arm, kleine en grote huishoudens, met en zonder ondersteuning, permanent en tijdelijk.
3. De Bevelanden zet alleen in op nieuwbouw die echt iets toevoegt. De Bevelanden streeft naar evenwicht in vraag en aanbod op de woningmarkt. De verwachte huishoudensgroei is de belangrijkste onderlegger voor het regionale woningbouwprogramma.
4. De Bevelanden benut het bestaande. De Bevelanden streeft naar een toekomstbestendige woningvoorraad. Dit betekent continu investeren in onderhoud, aanpasbaarheid en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Naast de focus op vastgoed zal er ook aandacht moeten zijn voor de aanpak van sociale problematiek en de kwaliteit van de openbare ruimte.
5. De Bevelanden zorgt. Regio De Bevelanden wil een zorgzame regio zijn, waar vraag en aanbod naar wonen met zorg in balans zijn, ook voor de meest kwetsbare groepen. Hierbij ziet de regio kansen voor innovatieve vormen van wonen met zorg die de diversiteit aan woonmilieus voor regionale woningmarkt als geheel zullen vergroten.

3.4 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 stationsomgeving.

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 energieopwekking bij zowel nieuwe ontwikkelingen, als ook bij vernieuwing van het bestaand stedelijk gebied.

Dorpen en buitengebied

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

Goes: Groenstructuurplan 2014- 2024 (december 2014)

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

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

Welstandsnota (2016)

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

Beleidsplan duurzaam bouwen (oktober 2003)

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

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

Gemeentelijk Verkeers en Vervoersplan (GVVP, augustus 2003)

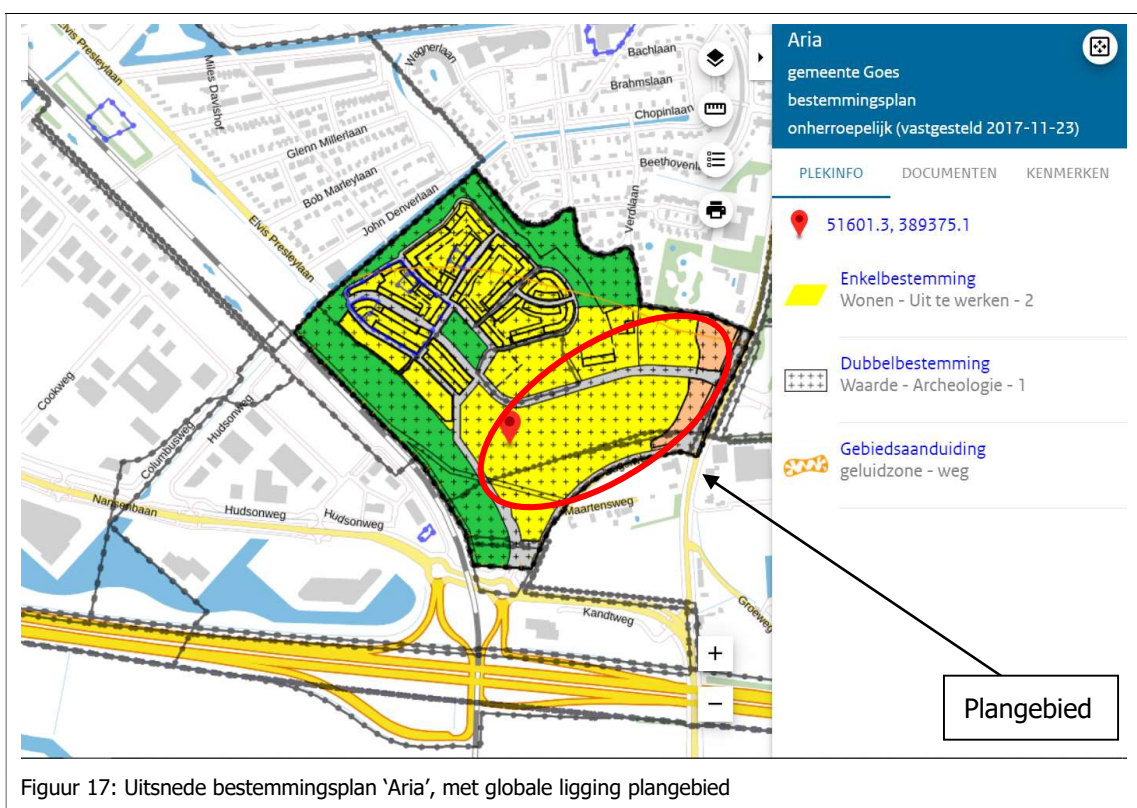
In het GVVP wordt ingegaan op het verbeteren van bestaande verkeersknelpunten en wordt ingespeeld op de verkeerseffecten van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Er is tevens een beoordelingskader opgenomen om beleidsmatig de vinger aan de pols te houden. Beleid en toekomstige verkeerskwesaties in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

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

- parkeerbeleid: Parkeerbeleidsplan 2009-2020;
- verkeersveiligheidsbeleid: Op weg naar nul 2011;
- fietsbeleid: Goes Fiets Verder 2012.

Bestemmingsplan Aria

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan Aria' (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 23 november 2017) van de gemeente Goes.



Figuur 17: Uitsnede bestemmingsplan 'Aria', met globale ligging plangebied

De gronden hebben de bestemming 'Wonen-uit te werken-2'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 1' over het plangebied gelegen, alsmede een gebiedsaanduiding 'geluidzone-weg'. Het huidige bestemmingsplan voorziet in een uitwerkingsplicht voor onder meer de functie 'wonen' en dient derhalve nog uitgewerkt te worden.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, is het derhalve noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen. In overleg met de gemeente Goes is voor deelfase Aria-Zuid gekozen voor het doorlopen van een bestemmingsplan, waarin 248 woningen worden gereguleerd.

3.5 Toetsing beleidskaders

Het Rijksbeleid (de SVIR en AmvB Ruimte) streeft hoofdzakelijk naar een goede milieukwaliteit en een gezonde en veilige leefomgeving voor bewoners en werknemers. Het voorliggende bestemmingsplan maakt een toename van in het totale 248 woningen. Opgemerkt zij dat het

woningbouwproject Aria-Zuid met 248 woningen onderdeel uit maakt van het woningbouwprogramma van de Regionale woningmarktafspraken en de Zeeuwse Woondeal. Daarnaast is de invulling van de laatste fase van het woningbouwplan Aria-Zuid passend binnen het Regionale beleid. Het plan Aria-Zuid speelt in op de bouw van woning in het segment middenhuur (betaalbaar). Hiervoor zijn tussen de gemeente Goes en de ontwikkelaar afspraken gemaakt waarbij tenminste 50% van de te realiseren woningen in het plan Aria-Zuid in het segment middenhuur dient te vallen. Daarnaast worden de woningen levensloopbestendig gerealiseerd.

Voor het woongebied Aria is in het verleden (laatstelijk medio 2017) reeds een bestemmingsplan vastgesteld, waarin naast directe bestemmingen, tevens uitwerkingsplichten zijn opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan behelst de planologische invulling van de laatste fase van het woongebied.

Naast de invulling met de woonfunctie ook het een klein gedeelte van het plangebied ingevuld met de bestemming 'Horeca'.

De ontwikkeling betreft een uitbreidingsplan gelegen in bestaand bebouwd gebied. En het project maakt onderdeel uit van het regionale woningbouwprogramma.

In de regionale woningmarktafspraken (mei 2020) en de Zeeuwse Woondeal (maart 2023) is de kwantitatieve woningbehoefte vastgesteld. Uitgaande van de recente Zeeuwse Woondeal gaat het om een behoefte van 2.735 woningen voor de periode 2022 tot en met 2030. De harde plancapaciteit in deze periode is 915 woningen. Daarmee bedraagt de ladderruimte op basis van de recente Woondeal 1.820 woningen; deze ladderruimte is ruim voldoende voor het plan Aria-Zuid met woningen. Verder geeft het plan invulling aan de behoefte aan groenstedelijk wonen. Buiten Aria Zuid zijn er geen andere uitbreidingsplannen voor de invulling van dit woonmilieu. Het plangebied is tevens gelegen in stedelijk gebied. Een nadere afweging volgens de ladder voor duurzame verstedelijk is derhalve niet noodzakelijk.

Getracht wordt de bestaande identiteit, het karakter van het plangebied te behouden. De kernbegrippen zijn 'kwaliteit', 'kwaliteitsverbetering' en kwaliteitsbescherming, waarbij duurzaamheid en een sterke economie nagestreefd wordt. De aard van de wijzigingen in het bestemmingsplan zijn dan ook passend binnen het provinciale ruimtelijke beleid en het gemeentelijk beleid.

Hotel 'Hof Welgelegen'

Ondanks dat 'de ladder van duurzame stedelijke ontwikkeling' niet van toepassing is op verblijfsrecreatie, geeft dit geen vrijbrief om deze functie ongelimiteerd uit te breiden. Op basis van de Omgevingsverordening Zeeland 2018 ex artikel 2.11, lid 4, dient voldaan te worden aan de in bijlage D onder 3 behorende bij de Omgevingsverordening opgenomen uitgangspunten:

(...)

3. Ontwikkeld kader uitbreiding verblijfsrecreatieterrein buiten de kustzone:

Een eenduidig Zeeuws kwaliteitsniveau verschaft helderheid over de gewenste kwaliteit van de verblijfsrecreatie voor ondernemers en biedt een gelijk speelveld. Om de potenties van het

recreatieve product van de Zeeuwse Kwaliteitskust optimaal te benutten, moeten ontwikkelingen in Zeeland minimaal aan onderstaande basiskwaliteit voldoen.

Uitgangspunten

- *Nieuwvestiging en uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatieterrein zoals benoemd in artikel 2.11, eerste lid voldoen aan de voorwaarden B t/m D van het Ontwikkeldkader uitbreiding verblijfsrecreatieterrein.*
- *Uitbreiding van een bestaand verblijfsrecreatieterrein zoals benoemd in artikel 2.11, vierde lid voldoet aan de voorwaarden A t/m D.*

B. Economische haalbaarheid:

Ontwikkelingen vinden plaats op basis van een businessplan en voorzien in een centrale bedrijfsmatige exploitatie.

C. Markt en onderscheidend vermogen van het concept:

Ontwikkelingen zetten qua verschijningsvorm en type accommodatie in op een innovatief en hoogwaardig concept. Hierdoor wordt bijgedragen aan een gedifferentieerd product in de Zeeuwse kust. Het lokale DNA en het principe van LAND IN ZEE! staan hier centraal. Met oog op de dynamiek en verdere vernieuwing in de sector, wordt ingezet op circulair bouwen.

D. Sociaal maatschappelijke bijdrage:

Ontwikkelingen leveren een bijdrage aan de werkgelegenheid, behoud van voorzieningen en zijn een toegevoegde waarde voor de (leef)omgeving.

In het navolgende zullen de bovenvermelde uitgangspunten getoetst worden:

B. Economische haalbaarheid:

Voor de realisatie van het hotel heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkeling wordt uit eigen middelen betaald. Er is gebleken dat het plan economisch uitvoerbaar is. Tevens zal het hotel als één geheel door één exploitant worden geëxploiteerd. Een centrale bedrijfsmatige exploitatie wordt hierdoor gewaarborgd. In de regels behorende bij het bestemmingsplan wordt de centraal bedrijfsmatige exploitatie geborgd. Daarnaast leent een hotel zich ook niet om opgedeeld te worden in verschillende eigendomssituatie, de reden waarvoor de centrale exploitatie is geschreven.

C. Markt en onderscheidend vermogen van het concept:

Hof Welgelegen is een monumentale boerderij gelegen in de woonwijk Aria ten Zuiden van Goes. Aannemingsbedrijf Fraanje is ontwikkelaar van de wijk Aria en onderzoekt de beste aanwending voor de boerderij. De oriëntatie ligt daarbij op de groeiende leisure markt.

De leisure overnachtingsmarkt in Zeeland blijft de komende tien jaar fors groeien. Het huidige aanbod is niet voldoende om aan die vraag te voldoen. Weliswaar zijn we vanwege de Covid-19 pandemie een paar jaar terug in de tijd geworpen, maar dit is van tijdelijke aard. We zien nu al dat de binnenlandse boekingen het oude niveau naderen. Bovendien heeft Zeeland vanwege de pandemie juist opnieuw aan populariteit gewonnen.

Naast de overnachtingsmarkt liggen er bovendien grote kansen in de zakelijke vergader/trainingsarrangementenmarkt en als locatie voor feesten en partijen. Rondom Goes

zijn de mogelijkheden hiervoor beperkt. Dankzij het restaurant en de vergaderruimte biedt Hof Welgelegen diverse mogelijkheden voor deze markt.

Omdat de groei in boekingen niet te behalen is in de traditionele leisure gemeenten (O.a. Veere en Schouwen-Duiveland), hier zijn simpelweg de mogelijkheden niet, zal deze zich verplaatsen naar nabijgelegen gemeenten. Goes kan hier -als zakelijk centrum van Zeeland- een centrale rol innemen.

Daarnaast zien we een verschuiving ontstaan in de behoeften van de gast. Er is een trek naar meerdaagse korte stedelijke verblijven, waarbij juist niet de voor de hand liggende grote steden bezocht worden, maar juist alternatieve bestemmingen gezocht worden.

Qua beleving is er vooral een hang naar het kleinschalige, authenticiteit en een duurzame (natuurlijke) omgeving.

De hotelontwikkelingen in Zeeland en specifiek in Goes spelen hier reeds op in. De hoteliers ervaren de vraag en creëren nieuw aanbod, daarbij bewuste keuzes makend voor kwaliteit, stijl/uitstraling en doelgroep. Bewust wordt er gekozen voor "niet meer van hetzelfde", maar onderscheidend aanbod.

Hotel 'Hof Welgelegen' speelt hier goed op in door te kiezen voor een kleinschalig hotel, nauw verbonden met haar omgeving en achterland daarbij aansluitend bij het authentieke karakter, duurzaamheid hoog in het vaandel te zetten en met name ook qua typologie van het aanbod in overnachtingsaccommodaties.

Door niet sec een hotelkamer aan te bieden, maar een hotelappartement, voorziet Hof Welgelegen in een behoefte die nog amper aangeboden wordt. Enkel de Katoen City Lofts bieden dezelfde mogelijkheid van een short- tot mid-stay. Doordat de appartementen over een eigen zitgedeelte en keuken (kitchenette) beschikken zijn deze geschikt voor een wat langer verblijf, waarbij men er voor kan kiezen om ook zelf een maaltijd te bereiden en niet altijd gedwongen wordt in een restaurant te eten.

In de bijlagen is het rapport 'Hof Welgelegen – Aria' opgenomen dat is opgesteld in het kader van de ontwikkeling van het hotel.

D. Sociaal maatschappelijke bijdrage:

Het Hotel 'Hof Welgelegen' zal voor vele mensen; werknemers bij het hotel, toeleveranciers, een inkomsten bron worden. Daarmee is het bedrijf van belang voor onder meer de leefbaarheid van de omgeving. Om dit belang ook in de (nabije) toekomst te kunnen veiligstellen zijn investeringen in nieuwe verblijfsvormen noodzakelijk.

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Bodem

Gemeentelijk bodembeleid

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

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

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

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

Binnen het gebiedsspecifiek beleid kunnen afwijkende lokale beleidskeuzes worden gemaakt die afwijken van het generiek kader, waaronder het vaststellen van Lokale Maximale Waarden (LMW). LMW zijn gebiedsspecifieke toepassingsnormen die afgeleid zijn van de plaatselijk voorkomende concentraties en daarmee afwijken van het generieke kader. Daarbij is tevens een toetsing van o.a. milieuhygiënische risico's nodig. Daarbij is het mogelijk licht verontreinigde grond die vrij is gekomen in een licht verontreinigde zone elders in diezelfde of een andere zone met een vergelijkbare of mindere kwaliteit toe te passen, mits sprake is van Standstill op gebiedsniveau. De verhoogde LMW gelden daarbij alleen voor grond en bagger uit het eigen bodembeheersgebied. De belangrijkste randvoorwaarde hierbij is dat de hergebruikte grond van gelijke of betere kwaliteit dient te zijn dan de kwaliteit van de ontvangende bodem (zie Hoofdstuk 4 en de bijlagen 5 tot en met 8 uit de Nota Bodembeheer Gemeente Goes).

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

waren of zijn. Als er ten gevolge van bijvoorbeeld landelijke ontwikkelingen ook op andere stoffen, die niet in de Bodemkwaliteitskaart zijn meegenomen, getoetst moet worden, dient daarop aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden.

Bodemtoets

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

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

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/-afvoer.

Medio mei 2021 is voor Aria-Zuid een milieukundig onderzoek uitgevoerd door MCG Zuidwest B.V. De navolgende conclusies en advies is uit dit onderzoek te herleiden.

Conclusies

Bodem

Uit de resultaten blijkt dat in de onderzochte dammetjes en de gedempte sloten geen of hooguit licht verhoogde gehalten lood, PAK en/of minerale olie zijn aangetoond.

In de grond t.p.v. het Pykeswegje en het Hans Warrenpad zijn licht verhoogde gehalten PCB, kobalt, molybdeen, lood en/of PAK aangetoond. In de grond t.p.v. de Bugelweg zijn geen verhoogde gehalten gemeten. In de grond onder het zintuiglijk teerhoudende asfalt van het zuidelijk gelegen gedeelte van de Spinetlaan is een sterk verhoogd gehalte PAK aanwezig tot 0,5 m-mv. Bij boring 203 bevindt de verontreiniging tot 1,0 m-mv, omdat hier het asfaltlaagje op circa 0,5 m-mv aanwezig is.

Op het overige gedeelte van de onderzoekslocatie zijn geen hooguit zeer licht verhoogde gehalten kwik en/of lood aangetoond. Er zijn geen verhoogde gehalten PFAS boven de achtergrondwaarde gemeten.

In de gronddepots tussen de Spinetlaan en de Vleugelweg zijn geen verhoogde gehalten aangetoond, m.u.v. een licht verhoogd gehalte PAK in1 mengmonster. In de depots zijn geen verhoogde gehalten PFAS boven de achtergrondwaarde gemeten. In (een gedeelte van) de gronddepots is asbestverdacht materiaal/puinbijmenging aangetroffen; bij een eventueel later uit te voeren partijkeuring dient hiermee rekening gehouden te worden.

In het grondwater is alleen een zeer licht verhoogde concentratie naftaleen gemeten.

Waterbodem

Uit de veldwaarnemingen blijkt dat de waterbodem bestaat uit klei en aan de noord- en zuidkant van het Pykeswegje uit zand; er is geen slib aangetroffen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de waterbodem kan worden geclassificeerd als 'altijd toepasbaar' op landbodem met uitzondering van van4 en 5, waarvan de waterbodem op basis van de gehalten PAK en/of minerale olie valt in de klasse 'industrie'. In vak 4 werd in eerste instantie een sterk verhoogd gehalte PAK aangetoond; na heranalyse voldoet het mengmonster aan de klasse 'industrie'.

Op basis van de gehalten PFAS is de waterbodem van alle vakken altijd toepasbaar op landbodem. De waterbodem van alle vakken is tevens altijd toepasbaar in een oppervlaktewaterlichaam, m.u.v. de waterbodem van vak 4, die alleen toepasbaar is in niet-vrijliggende diepe plassen die in open verbinding staan met rijkswater.

Asbest

In het menggranulaat van het Pykeswegje is in de fijne fractie analytisch een zeer gering gehalte asbest aangetoond van 0,52 mg/kg ds. Inde grove fractie is zintuiglijk geen asbestverdacht (plaat)materiaal waargenomen.

In dammetje D2 is zowel in de grove als de fijne fractie geen asbest aangetoond.

Bouwstoffen

Uit de reslutaten blijkt dat het menggranulaat t.p.v. het Pykeswegje en de slakken t.p.v. het Pykeswegje en de Bugelweg vrij toepasbaar is. De slakkenfundatie van het Hans Warrepad is niet toepasbaar op basis van de emissiewaarde van seleen. De slakken kunnen wel worden toegepast als IBC bouwstof.

Asfalt

Uit de resultaten van de PAK detectorproef blijkt dat in het onderzochte asfalt van het Pykeswegje en het Hans Warrepad geen fluorescentie is waargenomen (PAK₁₀ gehalte kleiner dan 250mg/kg), met uitzondering van kern 109 van 7 tot 24 mm, aan de oostzijde van het Pykeswegje.

Voor de (gedeeltenvan) de kernen, die uit de PAK detectorproef als niet-teerhoudend naar voren komen, zijn aanvullende DCL analyses uitgevoerd om te bepalen of PAK₁₀ gehalte kleiner is dan de vereiste grens van 50mg/kg.

Uit de DCL analyses blijkt dat de in de onderzochte (delen van de) kernen het gehalte PAK kleiner is dan 50 mg/kg.

Advies

Vanwege de aangetoonde licht tot sterk verhoogde gehalten dient de hypothese 'onverdachte locatie' wat betref de bodem formeel verworpen te worden. De verontreiniging t.p.v. het zuidelijke gedeelte van de Spinetlaan vanaf boring 202 dient te worden beschouwd als een ernstig geval van bodemverontreiniging (meer dan 25 m³ grond sterk verontreinigd).

In vak 4 van het waterbodemonderzoek is een verhoogd gehalte PAK aangetroffen. Dit vak betreft de watergang langs onder meer de oostzijde van de Spinetlaan; mogelijk is het verhoogde gehalte PAK evenals de bovenvermelde bodemverontreiniging te relateren aan de uitspoeling vanaf het(zintuiglijk) teerhoudende asfalt. Door middel van een aantal aanvullende boringen en separate analyses in dit gedeelte van de watergang kan worden geverifieerd of sprake is van eventuele (sterk) verhoogde gehalten PAK ter plaatse.

Op het overige gedeelte van de onderzoekslocatie zijn hooguit licht verhoogde gehalten in de bodem gemeten; een nader onderzoek in het kader van de Wet bodembescherming is hier daarom niet noodzakelijk.

In het grondepot op het dammetje d1 en in het menggranulaat van het Pykeswegje is asbest gemeten. Aangezien het gehalte de toetswaarde van 50 mg/kg ds niet overschrijdt, is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Het onderzochte asfalt kan als niet-teerhoudend worden beschouwd en is geschikt voor (warm) hergebruik. Een uitzondering vormt kern 109 tot 44 mm; hierbij is wat betreft het frezen reeds rekening gehouden met de vereiste veiligheidsmarge van 2 cm aan de onderzijde van de laag van kern 109 die als teerhoudend is aangetoond met de PAK detector proef.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat er vanuit milieukundig oogpunt geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied, met de volgende uitzonderingen:

1. Het (zintuiglijk) teerhoudende asfaltlaagje van de Spinetlaan en het asfalt aan de oostkant van het Pykeswegje (t.p.v. boring 109, tot 44 mm). Dit asfalt dient als teerhoudend te worden afgevoerd;
2. De grond van het zuidelijke gedeelte van de Spinetlaan. Deze sterk verontreinigde grond dient separaat te worden ontgraven tot 0,5 m-mv of tot plaatselijk 1,0 m-mv en te worden afgevoerd naar een erkende verwerker;
3. De watergang langs de oostzijde van de Spinetlaan. Door middel van aanvullende boringen en analyses kan worden geverifieerd of sprake is van eventuele (sterk) verhoogde gehalten PAK ter plaatse, als gevolg van uitspoeling vanaf het teerhoudende asfalt;
4. De slakkenfundatie van het Hans Warrenpad; deze is niet toepasbaar. De slakken kunnen wel worden toegepast als IBC bouwstof; anders dient het materiaal te worden afgevoerd naar een erkende verwerker.

Het gehele milieukundig onderzoek is opgenomen in de bijlagen.

Aanvullend wordt geconcludeerd en aanbevolen:

1. Bij een gedeelte van de gronddepots is een bijmenging van puin aangetroffen welke asbest verdacht is. Bij partijkeuring conform de AP-04 of toepassing van deze depots dient er een onderzoek op asbest in grond plaats te vinden;
2. Depotje op dam D1 (0,0-0,3m-mv) is indicatief geclassificeerd als klasse Industrie en kan ter plaatse niet worden toegepast. De laag onder 0,3m-mv is niet in beeld gebracht en dient nog onderzocht te worden;
3. Depot 02 is indicatief geclassificeerd als klasse Industrie en kan ter plaatse niet worden toegepast;
4. De bovenlaag (0,0-0,5m-mv) van dam D6 is niet onderzocht en dient nog in beeld te worden gebracht;
5. Er dient gemeld te worden aan de RUD omdat er sprake is van een ernstig geval.

Verder wordt erop geattendeerd dat als er sprake is van grondverzet van vrijkomende grond naar een andere locatie er op grond van het Besluit bodemkwaliteit een meldingsplicht bij het meldpunt bodemkwaliteit van toepassing is.

4.2 Archeologie en Cultuurhistorie

Archeologie

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

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

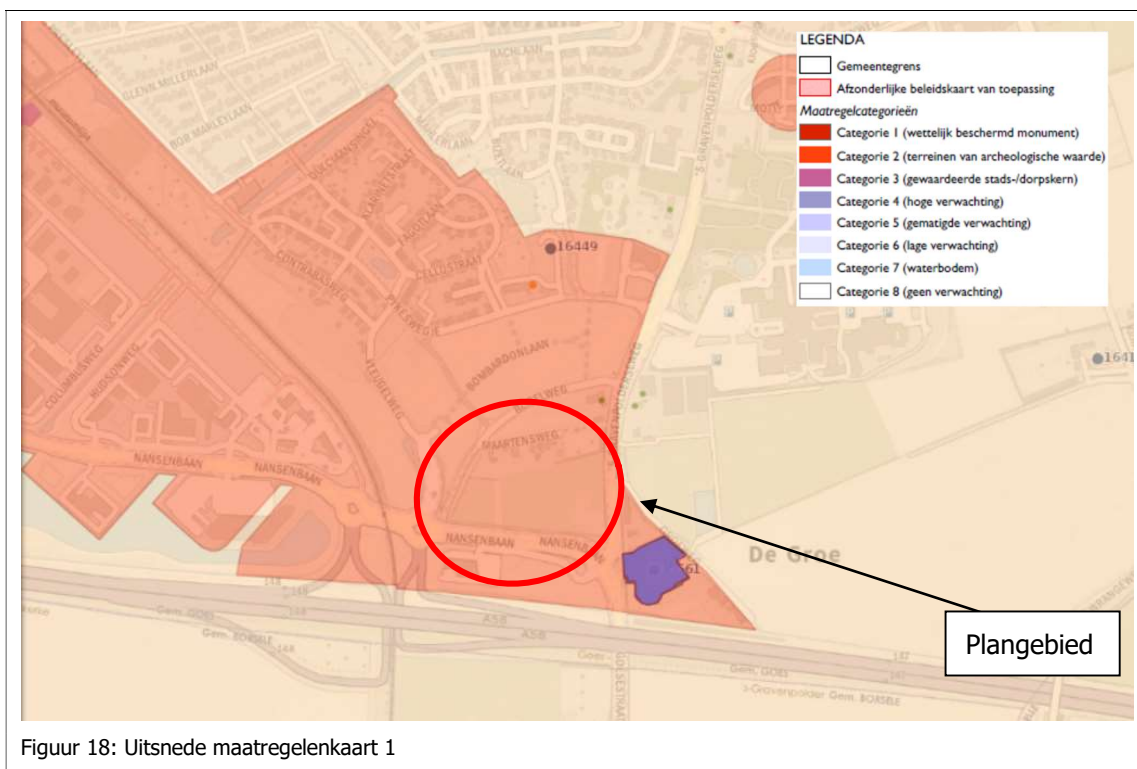
Gemeentelijk archeologiebeleid

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

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

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

- Categorie 1: archeologisch rijksmonument; hiervoor is altijd een monumentenvergunning nodig;
- Categorie 2: terrein van archeologische waarde; geen onderzoeksplicht indien minder dan 50 m² wordt verstoord;
- Categorie 3: stads- en dorpskernen van een specifieke archeologische verwachting; geen onderzoeksplicht indien minder dan 50 m² wordt verstoord;
- Categorie 4: hoge verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 250 m² wordt verstoord;
- Categorie 5: matige verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 500 m² wordt verstoord;
- Categorie 6: lage verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht;
- Categorie 7: verwachting van maritieme vondsten; hiervoor is altijd overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed nodig;
- Categorie 8: archeologische vondsten worden niet verwacht; geen onderzoeksplicht.



Figuur 18: Uitsnede maatregelenkaart 1

Toetsing archeologiebeleid

Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid is het plangebied aangemerkt als een terrein van archeologische waarde dan wel categorie 2. Bij categorie 2 geldt dat als het plangebied groter is dan 50 m² én de grond dieper wordt geroerd dan 0,40 meter een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

In het kader van de ontwikkeling van het plangebied 'Aria' zijn er verschillende inventariserende en waarderende onderzoeken sinds 2001 uitgevoerd. Op basis hiervan is in 2010 een advies opgesteld (10U.0399), waarin is verwoord waar binnen het bestemmingsplan Aria archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Voor het plangebied 'Aria-Zuid' is door het Oosterschelderegio Archeologisch Samenwerkingsverband (OAS) advies uitgebracht.

De gemeente Goes is voornemens de volgende fase van nieuwbouwplan Aria tot ontwikkeling te brengen. Plangebied Aria-Zuid is grotendeels gelegen tussen Pykeswegje en Bugelweg, met als westelijke begrenzing de Vleugelweg en als oostelijke begrenzing de 's-Gravenpolderseweg. Ook een kleine zone ten noorden van de Pykeswegje, rondom het Hans Warrenpad en ten westen van de Ontmoetingskerk behoort tot het plangebied, alsmede een zone ten zuiden van de Bugelweg en ten noorden van de Maartensweg. Binnen het plangebied is een diversiteit aan woningbouwtypes voorzien. Het inrichtingsplan is in concept, gegevens over omvang en diepte van de verstoring die hiermee gepaard gaat is nog niet bekend. Het plangebied ligt grotendeels binnen bestemmingsplan 'Aria' (2017), en het deel ten zuiden van de Bugelweg binnen bestemmingsplan Buitengebied (2010). Ter plaatse geldt binnen beide bestemmingsplannen een dubbelbestemming Waarde Archeologie-1. Voor een dergelijke zone is de uitvoer van archeologisch onderzoek noodzakelijk bij overschrijding van de vrijstellingsgrenzen van 100 m² en 40 cm –mv binnen bestemmingsplan Buitengebied, en 50 m² en 40 cm –mv binnen bestemmingsplan Aria. Binnen het gehele plangebied heeft al archeologisch vooronderzoek plaatsgevonden, daarover hieronder meer. Binnen de meest noordelijke zone heeft ook al een proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden. Op basis van dit onderzoek is de dubbelbestemming Waarde Archeologie-1 in een deel van deze zone komen te vervallen, ook hierover hieronder meer.

Ontwikkelingsgebied Goes-Aria kent al een lange onderzoeksgeschiedenis, waarbij de eerste archeologische onderzoeken reeds in 1999 zijn uitgevoerd ter voorbereiding op het opstellen van het bestemmingsplan.

- In 1999 heeft RAAP een Aanvullende Archeologische Inventarisatie uitgevoerd voor het gehele plangebied Aria en De Poel II. Het onderzoek bestond uit een verkennend booronderzoek en een veldkartering op daarvoor beschikbare en geschikte percelen. Op basis van dit onderzoek zijn in totaal 13 vindplaatsen aangemerkt die voor vervolgonderzoek in aanmerking komen. Het huidige plangebied is gelegen ter plaatse van RAAP vindplaats 10.
- Na aanvullend onderzoek op twee RAAP vindplaatsen is besloten tot een herwaardering van zeven andere vindplaatsen, waaronder vindplaats 10. Tijdens dit onderzoek door SOB tussen 2002 en 2004 heeft voor vindplaats 10 een nieuwe veldkartering plaatsgevonden, waarbij opnieuw percelen die tijdens het RAAP onderzoek al niet beschikbaar waren nog steeds niet geschikt bleken voor een veldkartering.
- Ter voorbereiding op concrete ontwikkelplannen voor het noordelijk deel van vindplaats 10, ten noorden van het Pykeswegje, is in 2007 een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd door SOB.
- Bovengenoemd proefsleuvenonderzoek is eveneens in 2007 uitgevoerd door SOB. Op basis van het onderzoek van zeven proefsleuven zijn twee zones geselecteerd waar vervolgonderzoek noodzakelijk is bij diepere verstoringen dan 30 cm beneden maaiveld. De oostelijke van deze twee zones ligt binnen het plangebied (ten westen van de

Ontmoetingskerk) en is de zone ten noorden van het Pykeswegje waarop nog altijd een dubbelbestemming Waarde Archeologie-1 rust. - Het westelijk deel van het plangebied, ten westen van de Spinetlaan, is onderzocht in het kader van de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg vanaf de A58. In 2010 heeft Grontmij, nu Sweco, een bureauonderzoek uitgevoerd waarvan geen definitief rapport beschikbaar is. Ook is geen beoordeling van dit rapport teruggevonden. Het rapport bevat slechts algemene conclusies en een aanbeveling om een booronderzoek uit te voeren zodra het tracé van de nieuwe weg definitief bekend is.

Advies

Op basis van de onderzoeksrapporten tot en met 2009 is in 2010 een overkoepelend archeologisch advies opgesteld door de toenmalig archeologisch adviseur van de Gemeente Goes (briefnummer 10.U.0399) in het kader van het opstellen van bestemmingsplan Aria. Daarbij is in bijlagen 2 en 3 van het advies van het Oosterschelderegio Archeologisch Samenwerkingsverband (OAS) opgenomen waar binnen dit bestemmingsplan nog vervolgonderzoek plaats moet vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hierbij is een scheiding gemaakt tussen de zone ten noorden van het Pykeswegje en de rest van het bestemmingsplan. Daarnaast valt het gebied ten zuiden van de Budelweg buiten bestemmingsplan Aria, en dus buiten bovengenoemd advies.

- zone 1: Het gedeelte van het plangebied Aria-Zuid dat ten noorden van het Pykeswegje is gelegen, is onderzocht middels een archeologisch proefsleuvenonderzoek. Binnen één zone is een behoudenswaardige archeologische vindplaats aangetroffen. Indien de vindplaats niet kan worden ingepast en verstoringen dieper dan 30 cm beneden maaiveld plaatsvinden, is een opgraving van de vindplaats noodzakelijk. Hiervoor dient een door de gemeente Goes goedgekeurd Programma van Eisen te worden opgesteld.

- zone 2: Het gedeelte van plangebied Aria-Zuid ten zuiden van het Pykeswegje en ten noorden van de Budelweg is gedeeltelijk onderzocht middels verkennende boringen en middels veldkarteringen tussen 1999 en 2004. In 2010 is een zone geselecteerd voor vervolgonderzoek bij ontwikkelingen groter dan 50 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld. Hierbij is voor de meest oostelijke zone geadviseerd dat geen archeologisch vervolgonderzoek hoeft plaats te vinden. In de conclusie van SOB (Ras 2004, herwaardering RAAP vindplaatsen) is echter geconcludeerd dat met name deze oostelijke zone, ter plaatse van een Stiboka vindplaats, zeer kansrijk is. Mogelijk is dit in advies 10.U.0399 over het hoofd gezien. Het is desalniettemin wenselijk dat deze zone wordt meegenomen bij het uitvoeren van vervolgonderzoek. Het onderzoek dient te bestaan uit een proefsleuvenonderzoek zodat direct een waardering kan plaatsvinden van eventueel aanwezige vindplaatsen. Voor dit onderzoek dient een door de Gemeente Goes goedgekeurd Programma van Eisen te worden opgesteld. De uitkomsten van dit onderzoek kunnen aanleiding zijn voor vervolgonderzoek of vrijgave.

- zone 3: Het gedeelte van plangebied Aria-Zuid ten zuiden van de Budelweg, gelegen binnen bestemmingsplan Buitengebied, kon tijdens eerdere onderzoeken niet worden gekarteerd door slechte vondstzichtbaarheid. Ook heeft geen booronderzoek plaatsgevonden tot het niveau van de overige delen van het plangebied (en niet conform de Provinciale Richtlijnen). Op basis van recente luchtfoto's kan worden geconcludeerd dat dit perceel, evenals in het verleden, in gebruik is als grasland, en dus niet geschikt voor een veldkartering. Voor deze zone wordt dan ook geadviseerd een karterend booronderzoek uit te voeren. Het booronderzoek kan aanleiding geven tot vervolgonderzoek of vrijgave.

Teneinde de kosten voor archeologisch vervolgonderzoek in de hand te houden en eventuele archeologische waarden zoveel mogelijk in situ te bewaren is het raadzaam bij de inrichting van Aria-Zuid en de afstemming over archeologisch vervolgonderzoek in nauw contact te blijven met de archeologisch adviseur van de Gemeente Goes.

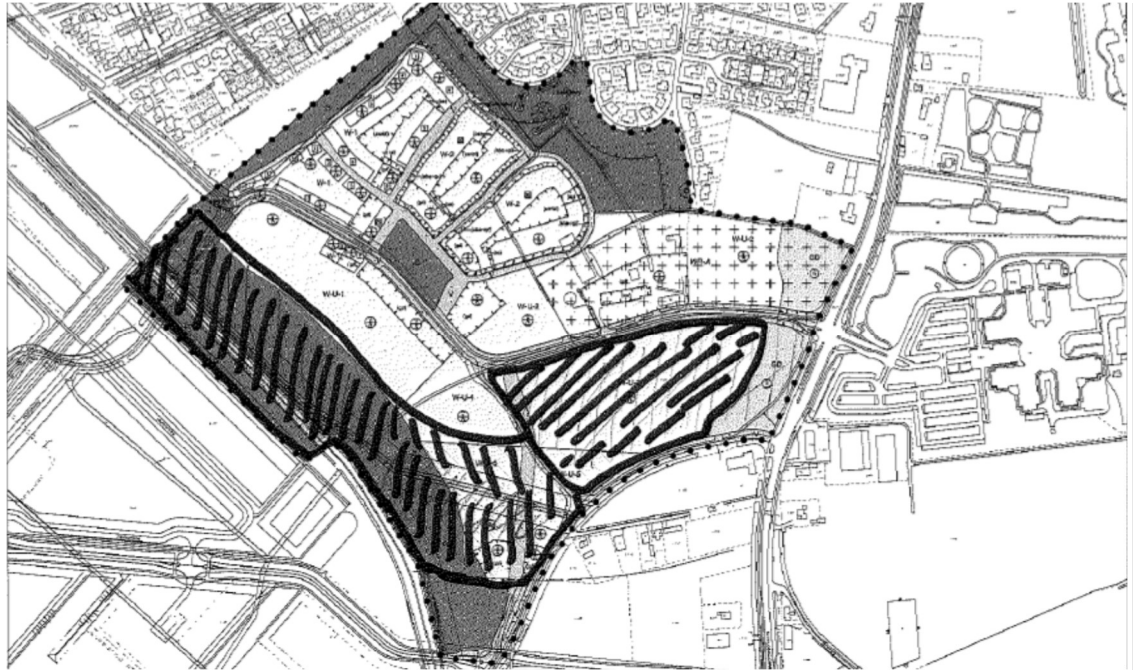
In figuur 19A volgt de advieskaart voor het noordelijk deel van Aria-Zuid (zone 1) In figuur 19B volgt de advieskaart voor het centrale deel van Aria-Zuid (zone 2) In figuur 19C volgt de advieskaart voor het gehele plangebied Aria-Zuid inclusief zone 3 binnen bestemmingsplan Buitengebied. Het volledige advies van het Oosterschelderegio Archeologisch Samenwerkingsverband (OAS) is opgenomen in de bijlagen.

Volledigheidshalve zij opgemerkt dat er een proefsleuvenonderzoek op de planlocatie wordt uitgevoerd. De resultaten worden opgenomen in een archeologische rapportage welke bij de aan te vragen omgevingsvergunning zal worden overgelegd.

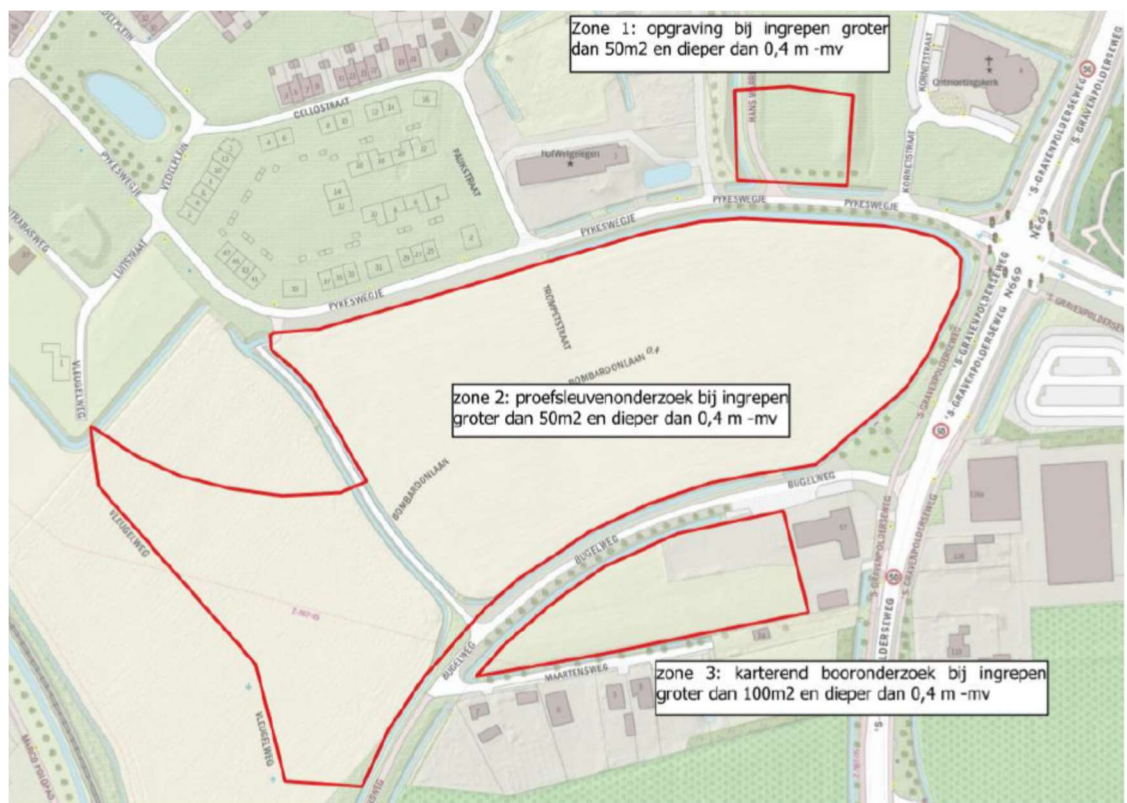
Voor de gronden binnen het bestemmingsplan is een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1 en 2 opgenomen.



Figuur 19A: Zone 1



Figuur 19B: Zone 2



Figuur 19C: Zone 3

Cultuurhistorie

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie (zie

daarvoor paragraaf 4.2) dienen ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

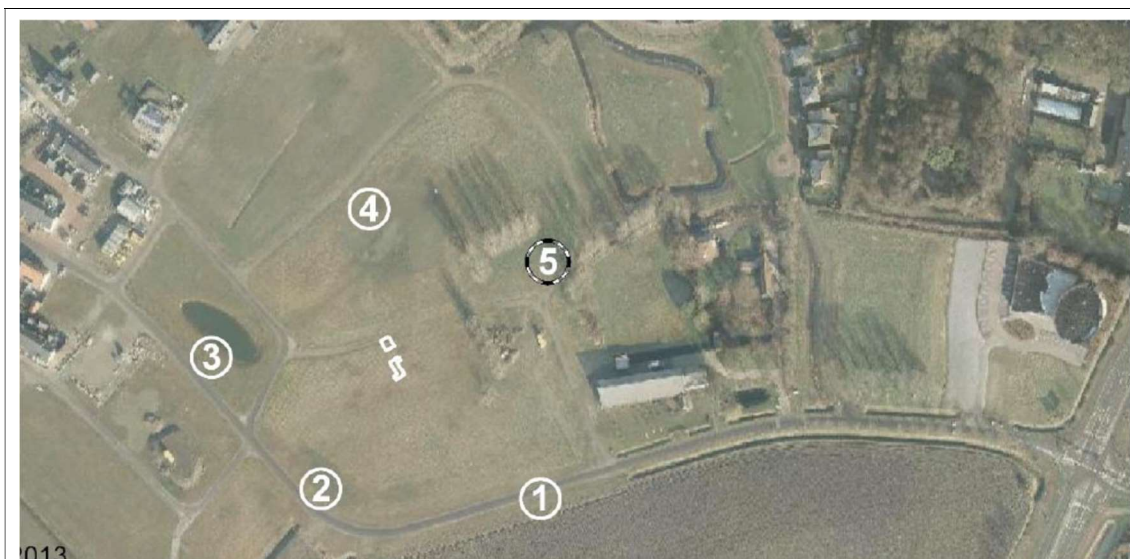
Historische (stede)bouwkunde

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

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

De woningtypologie zal in de nieuwe situatie dan ook een andere onderlinge verhouding kennen. In de stedenbouwkundige opzet van deze uit te werken deelgebieden vinden geen verandering plaats.

Tot slot wordt opgemerkt dat tijdens het doen van het archeologisch onderzoek 6 bunkers in het plangebied zijn ontdekt. In figuur 20 is de ligging van 5 van de bunkers weergegeven. Een tweetal bunkers (nrs. 2 en 4) zijn opgegraven en verplaatst naar het Bevrijdingsmuseum Zeeland te Nieuwdorp. De bunkers zijn alle onder de grond gelegen. Eén van de bunkers betreft een schuilkelder en is gelegen in het plangebied. Bij de uitwerking van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de aanwezigheid van deze bunker, door de noordelijk gelegen langzaam verkeersontsluiting boven deze bunker te positioneren. Er zijn geen specifieke beleidsregels inzake bunkers.



Figuur 20: Luchtfoto ligging bunkers

Historische geografie

Het totale plangebied is reeds gereserveerd voor een nieuwe woonwijk. Het voorliggende bestemmingsplan brengt geen verandering aan in de aard en de omvang van het plan. Er kan

dan ook gesteld worden dat de historische waarden door de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied niet worden aangetast.

4.3 Water

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

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21e eeuw (Rijksbeleid)

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

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

Nationaal Water Programma 2022-2027

Nederland heeft te maken met grote wateropgaven die bovendien in de toekomst steeds groter en complexer worden. Dit komt door een aantal samenhangende uitdagingen: klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreiniging, biodiversiteitsverlies en ruimtedruk. In de uitvoering ligt bovendien een grote opgave om verouderde infrastructuur zoals bruggen en sluizen in stand te houden en waar nodig te vervangen of te renoveren. De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor 3 hoofddambities van dit NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta;
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk. Het bodem- en watersysteem stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen. Om deze randvoorwaarden ook juridisch te laten doorwerken zijn inhoudelijke kaders nodig voor de inrichting en gebruik van wateren alsook voor ruimtelijke inrichting, landgebruik en de wijze van bouwen.

Stroomgebiedbeheerplan Schelde 2022-2027

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

Waterschapsbeheerprogramma 2022 - 2027

Het leidende principe voor Scheldestromen is samen te vatten als 'we zijn een betrouwbare overheid en samenwerkingspartner, die doet waarvoor ze is opgericht én formuleert antwoorden op de noden van deze tijd, maar belooft niet méér dan ze waar kan maken'. Dit leidende principe is langs zes lijnen uitgewerkt die de koers vormen voor de komende 6 jaar. Elke lijn wordt in de volgende paragrafen toegelicht:

- Haalbare en betaalbare uitvoering van de waterschapstaken
- Samen met anderen werk maken van een integrale aanpak
- Gebiedsgerichte aanpak en maatwerk als vertrekpunt
- Grip op het werk, op basis van databeheer en assetmanagement
- Volgens de principes van duurzaam opdrachtgeverschap
- Investeren in kennis en innovatie

Overleg waterbeheerder

In oktober 2009 heeft Tauw een notitie 'Watertoets plan Aria te Goes' afgerond. Ook is een variantenstudie uitgevoerd naar de waterafvoer. Het voorliggende bestemmingsplan brengt daarin geen veranderingen met zich mee. Er is derhalve geen nieuwe watertabel ingevuld. Het rapport van Tauw is voor de volledigheid opgenomen in de bijlagen. Voorts heeft overleg met het waterschap Scheldestromen tijdens het planproces voor het totale gebied Aria diverse keren plaatsgevonden. Laatstelijk heeft het waterschap gereageerd naar aanleiding van de aanvraag omgevingsvergunning met betrekking tot het realiseren van 45 woningen in het plangebied, vooruitlopend op het onderhavige bestemmingsplan. In de reactie van het waterschap wordt geadviseerd om met de aanleg van de waterloop met duiker langs de Vleugelweg niet te wachten tot de laatste fase, maar hierover afspraken te maken. Wachten tot de realisatie van de laatste fase zou tot wateroverlast kunnen zorgen. De waterloop en duiker zijn inmiddels gerealiseerd.

4.4 Ecologie / flora en fauna

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

Het meest nabijgelegen natuurgebied, dat behoort tot het Natuurnetwerk Zeeland (Ecologische Hoofdstructuur), is gelegen op circa 1.600 meter afstand van het plangebied. Natuurgebieden in het kader van de Natura 2000 zijn op grotere afstand gelegen (circa 4.000 m). De beoogde ontwikkeling heeft, gelet op de aard hiervan en de genoemde afstanden, geen effect op beschermde natuurgebieden. Verderop in deze paragraaf wordt in dit kader expliciet ingegaan op de stikstofdepositie in relatie met Natura 2000-gebied.

Afwegingszone natuurgebieden

In de Omgevingsverordening Zeeland 2018 is in artikel 2.27 de 'Afwegingszone natuurgebieden' opgenomen. Dit betekent dat in de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond natuurgebieden, niet zijnde binnendijken inzicht wordt gegeven in de afweging van de bescherming van de natuurbelangen. Tenminste wordt aandacht besteed aan het belang van het behoud van openheid van het gebied en de verstoringsgevoeligheid van het natuurgebied. Het plangebied is op meer dan 100 meter vanaf een natuurgebied gelegen. Een nadere afweging hoeft derhalve niet plaats te vinden.



Figuur 21: Natura 2000



Figuur 22: Natuurnetwerk Zeeland

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

Het plangebied is gelegen in stedelijk gebied. Binnen het plangebied komt geen te beschermen flora en fauna voor. Het plangebied is als werkterrein voor de bouw van eerdere fase van het plan 'Aria' in gebruik. Het verrichten van een flora en faunaonderzoek is derhalve noodzakelijk.

Door Buijs Eco Consult B.V. is op 11 september 2020 een quick scan flora & fauna uitgevoerd. De resultaten hieruit volgen hierna:

- Tijdens de ingreep voor het projectvoornemen worden de natuurlijke waarden van Natura2000 en NNN niet significant aangetast. Het plangebied is niet in of direct nabij (<100m) van natuurgebieden gelegen. Significant negatieve effecten kunnen daardoor op voorhand worden uitgesloten. Stikstofdepositie vormt geen onderdeel van deze toetsing (separate toetsing). Een eventuele vergunning in kader van de Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming, uitgezonderd stikstofdepositie) is op grond van deze beoordeling niet nodig;
- In de omgeving van het plangebied komt de jaarrond beschermde buizerd voor. Deze heeft ter plaatse geen horst (nestboom). Er blijft voldoende potentieel foerageergebied vrij van verstoringen. Er is geen verwijdering van bomen met jaarronde nesten voorzien;

- Op de planlocatie komen algemene zoogdieren (muizen, egel etc.) en amfibieën voor, die weliswaar beschermd zijn, maar zo algemeen dat hun voortbestaan niet wordt bedreigd. Daarbij geldt voor de meeste grondgebonden zoogdieren (o.a. algemeen voorkomende muizen) en eventueel voorkomende algemene amfibieën op basis van de provinciale verordening een vrijstelling. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing (ex. art. 3.31) van de Wet natuurbescherming (Wnb) te worden aangevraagd voor het overtreden van verbodsbepalingen (art. 3.10), mits de mitigerende maatregelen worden uitgevoerd. Voor de haas (evenals het konijn en kleine marterachtigen) geldt deze vrijstelling niet meer in Zeeland. Voor de haas dient hierdoor een ontheffing Wet natuurbescherming onderdeel soortbescherming te worden aangevraagd;
- Waarschijnlijk wordt de locatie door vleermuizen diffuus gebruikt (als foerageergebied). Ook zijn de bomen ten noorden van de Pykeswegje die op nominatie staan om gekapt (en grotendeels herplant) te worden in potentie geschikt als verblijfplaats. Dit is op basis van de quickscan niet te bevestigen dan wel uit te sluiten. Om eventuele beschermde functies aan te tonen dan wel uit te sluiten is vervolgonderzoek (conform vleermuisprotocol 2021) noodzakelijk. Afhankelijk van de resultaten zijn vervolgmaatregelen nodig (werken volgens gedragscode of een ontheffing Wet natuurbescherming onderdeel soortbescherming);
- Overige beschermde soorten (vaatplanten, reptielen, en overige gewervelden) zijn niet aangetroffen en/of worden verwacht binnen het plangebied;
- Wel komen in de ruimere omgeving van het plangebied de beschermde rugstreeppad en het konijn voor. Door de werkzaamheden dusdanig uit te voeren dat er geen langdurige (grond/zand)depots aanwezig zijn en/of tijdelijk water ontstaat, wordt (zo veel mogelijk) voorkomen dat deze soorten naar de planlocatie worden aangetrokken;
- Voor alle in het wild voorkomende plant- en diersoorten geldt (wel) de bepaling van zorgplicht (art 1.11). Door het naleven van de voorzorgsmaatregelen (hoofdstuk 6) kan de zorgplicht goed worden ingepast in het werk.

Resume

- Een eventuele vergunning in kader van de Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming, uitgezonderd stikstofdepositie dit wordt separaat getoetst) is op grond van deze beoordeling niet nodig met uitzondering van hetgeen hierna is opgenomen:
- Een ontheffing Wet natuurbescherming voor het onderdeel soortbescherming is voor de haas noodzakelijk. Deze kent leefgebied en (mogelijk) enkele verblijfplaatsen (legers met jongen) binnen het plangebied. De ontheffing is inmiddels verleend;
- Op basis van nader onderzoek zal blijken of voor vleermuizen beschermde functies aanwezig zijn in de bomen ten noorden van de Pykeswegje (laatste bezoek in het jaarrond onderzoek is in juli 2023. Daarna zal de rapportage worden opgemaakt, verwachting aug. 2023). Wanneer het functies van beperkte aard zijn (geen kraamverblijf of zeldzamere soorten aanwezig) is het voor diverse vleermuissoorten mogelijk om de werkzaamheden uit te voeren onder (ecologische begeleiding en met het treffen van mitigerende/compenserende maatregelen) de goedgekeurde gedragscode voor Stadwerk (2020-2024). Bij kritische functies is (net als voor de haas) wel een ontheffing Wnb noodzakelijk.

Stikstofdepositie

Op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in de Europese Unie waardevolle natuurgebieden aangewezen en beschermd die gezamenlijk een Europees ecologisch netwerk vormen, Natura 2000 genaamd. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd. Het per gebied behalen van deze doelstellingen moet ertoe leiden dat op landelijk niveau een gunstige staat van instandhouding van bepaalde soorten en habitattypen behouden of hersteld wordt. In Nederland kennen we ruim 160 Natura 2000-gebieden, waaronder het gebied Oosterschelde en Westerschelde & Saeftinghe.

Stikstof vormt een van de grootste belemmeringen voor de realisatie van de Natura 2000-instandhoudingsdoelstellingen. Deze stikstof is voornamelijk afkomstig uit de landbouw en voor een klein deel uit het verkeer en de industrie. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient onderzocht te worden of de betreffende ontwikkeling al dan niet significant bijdraagt aan de stikstofuitstoot en daarmee een bedreiging vormt voor het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 248 woningen in het deelgebied Aria-Zuid. De waarde van stikstofdepositie zal daarom naar verwachting niet toenemen ten opzichte van de huidige planologische situatie.

Volledigheidshalve zij het volgende opgemerkt. Als (een wijziging van) een bestemmingsplan negatieve gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden kan het plan in beginsel niet worden vastgesteld. In dat geval moet het bevoegd gezag volgens artikel 2.8, van de Wet natuurbescherming (Wnb) eerst een passende beoordeling opstellen. Uit de passende beoordeling moet blijken dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet aangetast worden door het plan. Eventueel worden maatregelen getroffen om dit te bereiken.

Als niet aangetoond wordt dat aan de instandhoudingsdoelstellingen voldaan wordt, kan het plan geen doorgang vinden. Met behulp van een voortoets kan het bevoegd gezag bepalen of op voorhand negatieve gevolgen uit te sluiten zijn. Hierbij moet voor de gewenste situatie worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Voor plannen die ten opzichte van de uitgangssituatie op het referentiemoment geen significante toename in stikstofdepositie veroorzaken, zijn negatieve effecten ten aanzien van dit aspect uit te sluiten. In dat geval hoeft geen passende beoordeling te worden opgesteld.

Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019, kan het Programmat Aanpak Stikstof niet meer worden gehanteerd als toetsingskader op grond van de Wet natuurbescherming. Inmiddels is een nieuwe versie van het rekenprogramma AERIUS uitgebracht. Met dit nieuwe rekenmodel is door het Colsen B.V. de stikstofdepositie op natuurgebieden berekend. De berekening laat zien dat geen rekenresultaten hoger zijn dan mol/ha/j. Stikstof vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het volledige stikstofdepositieonderzoek is opgenomen in de bijlagen.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. De voorgestane ontwikkeling betreft het realiseren van woningen.

De vigerende hoofdbestemmingen in het plangebied veranderen niet. Alleen een deelgebied van Aria-Zuid wordt uitgewerkt. Er hoeft dan ook alleen voor dit deelgebied een nadere afweging ten aanzien van milieuhinder plaats te vinden. De meest nabijgelegen bedrijfsbestemming maakt onderdeel uit van bedrijventerrein de Poel. Op deze gronden mogen categorie 3.2 bedrijven worden opgericht. De richtafstand behorende bij deze bedrijven is (op basis van de VNG-Brochure Bedrijven en Milieuzonering) 100 meter. De woonbestemming is op circa 220 meter afstand gelegen van de meest nabij gelegen bedrijfsbestemming. Er wordt derhalve voldaan aan de richtafstand waardoor het aspect milieuhinder geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Dekker BV

Ten zuidoosten van het plangebied is het grondverzetbedrijf JC. Dekker gelegen aan de 's Gravenpolderseweg 57. In de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering (versie 2009) is het grondverzetbedrijf niet als zodanig opgenomen, maar voor deze activiteit kan aangesloten worden bij sbi-code 43 aannemersbedrijf met werkplaats: b.o. < 1.000 m². Hierbij hoort een richtafstand van 30 meter in verband met geluid. De planlocatie is gelegen buiten 30 meter van het grondverzetbedrijf JC Dekker.

Om de geluidssituatie van het bedrijf inzichtelijk te maken is er door Vliex Akoestiek en Lawaai-beheersing op 1 augustus 2023 een geluidsonderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit geluidsonderzoek is hierna opgenomen.

Vanwege Dekker BV treedt een relatief grote geluidbelasting op het plan Aria-Zuid op. Ter plaatse van meerder geprojecteerde woningen kan, indien Dekker BV zijn activiteiten op locatie blijft ontplooiën, nimmer aan de richtwaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximaler geluidniveau uit de VNG-publicatie voldaan worden.

De maximale geluidsniveaus, die vanwege Dekker BV optreden, zijn het meest bepalend. In de bijlagen V en VI van het akoestisch onderzoek zijn grafische weergaven opgenomen waar in de dag- en respectievelijk de nachtperiode in het plangebied voldaan kan worden aan de richtwaarden voor het maximale geluidniveau van 70 dB(A) in de dag- en 60 dB(A) in de nachtperiode. Geadviseerd wordt om, zolang Dekker BV de huidige activiteiten op locatie blijft ontplooiën, de woningen die rechts van de blauwe lijn in bijlage VI voor de nachtperiode is weergegeven in gebruik te laten nemen. Een en ander zal door middel van en voorwaardelijke verplichting in de regels van het plan opgenomen moeten worden.

Om de mogelijkheid van het realiseren van de beoogde woningen te bezien, zijn deze woningen in het plangebied geprojecteerd. Hiervoor is door Vliex Akoestiek en Lawaai-beheersing op 30 augustus 2023 een notitie opgesteld. De conclusie is dat bij het opmaken van maatwerkvoorschriften voor het bedrijf Dekker BV de zuidelijke rand met woningen waar het

maximale geluidniveau in de nachtperiode vanwege Dekker BV meer bedraagt dan 65 dB(A) niet gebruikt kunnen worden tot dat de activiteiten van Dekker BV in de nachtperiode gestaakt worden. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

Het integrale akoestisch onderzoek en de notitie akoestiek zijn opgenomen in de bijlagen.

Hotel 'Hof Welgelegen'

Aan de noordzijde van het plangebied wordt het realiseren van een hotel (Hotel 'Hof Welgelegen') beoogd. In de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering (versie 2009) wordt voor gevoelige bestemmingen ten opzichte van een hotel een richtafstand aangehouden van 10 meter. Rondom de beoogde hotelfunctie zijn woningen aan de Dulciaansingel en de Paukstraat gelegen. Tevens is er een woning aan het Pykeswegje 1 gelegen. De beoogde hotelfunctie is buiten de 10 meter richtafstand gelegen ten opzichte van de woningen. Deze afstand is tevens gewaarborgd door het opnemen van de bestemming 'Groen' aan de noord- en westzijde van de hotelfunctie, alsmede aan de west- en zuidzijde van de woning aan Pykeswegje 1.

Het aspect milieuhinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Geluidhinder

Algemeen

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

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

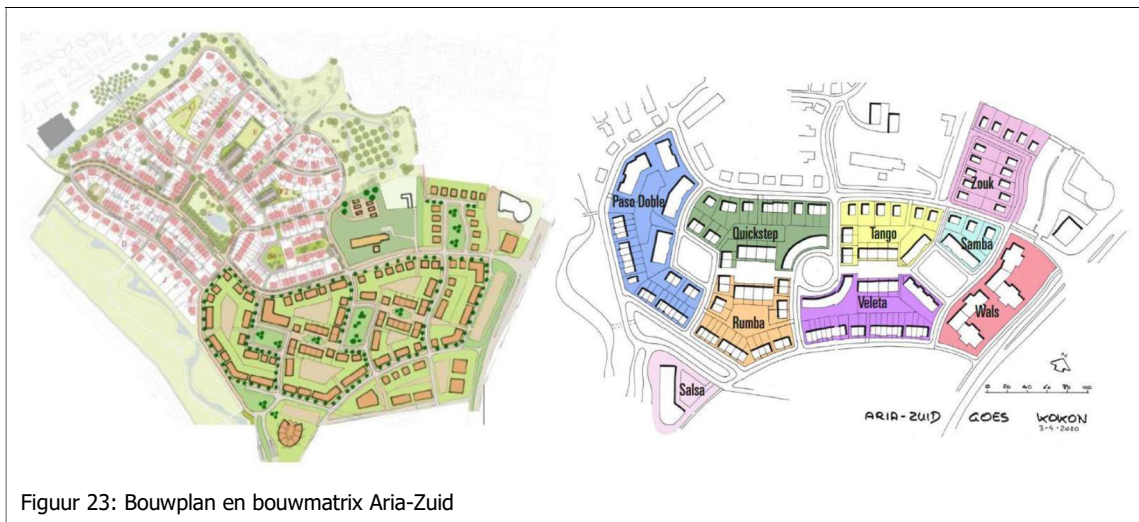
Door Antea Group is op 13 mei 2020 een akoestisch memo opgesteld met betrekking tot Aria-Zuid. Hierna volgt de conclusie daaruit.

Tussen het centrum van Goes en de dorpen 's-Gravenpolder en 's-Heer Abtskerke wordt de nieuwbouwwijk ARIA-Goes ontwikkeld. Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk wordt gemaakt binnen de onderzoekszone van zoneplichtige wegen. Het plangebied ligt binnen de zone van de A58, de Nansenbaan en de N669. Reeds is er een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op het gehele ontwikkelplan uitgevoerd. Dit onder projectnummer 0431920.00 en rapport datum 3 oktober 2018. Tevens zijn voor het deelplan K en H de geluidbelastingen berekend. Deze bevindingen zijn op 28 februari 2019 gerapporteerd.

In dit onderzoek wordt de geluidbelasting op de gevels berekend van het stedenbouwkundigplan Aria-Zuid. Afbeelding 2 geeft de woningmatrix-kaart weer met de verschillende namen van de te realiseren wijken. Wanneer het ontwerp bekend is van de nieuwbouw kan de vervolgstap worden genomen, te weten het vaststellen van hogere waarden en het bepalen van de benodigde geluidwering van de gevel van de geluidbelaste woningen. Het aanvragen van hogere waarden en de beschouwing van de gevelgeluidwering valt buiten

deze fase van het onderzoek. De rapportage voor het vaststellen van hogere waarden wordt separaat bij de aanvraag omgevingsvergunning gevoegd.

Onderliggend onderzoek geeft inzicht in de geluideffecten op het concept ontwerp en geeft handvatten om dit te optimaliseren.



Toetsingskader

Elk weg heeft zijn geluidzone. De breedte van de geluidzone langs wegen is geregeld in artikel 74 Wet geluidhinder (Wgh) en is gerelateerd aan het aantal rijstroken van de weg en het type weg (stedelijk of buitenstedelijk). De ruimte boven en onder de weg behoort eveneens tot de zone van de weg. De betreffende zonebreedtes zijn in tabel 1 weergegeven.

Tabel 1: Zonebreedte wegverkeer

Aantal rijstroken	Zonebreedte [m]	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
5 of meer	-	600
3 of meer	350	-
3 of 4	-	200
1 of 2	200	250

De Rijksweg A58 heeft een geluidzone van 600 meter. Het gehele te onderzoeken plangebied ligt binnen de geluidzone van de A58. De Nansenbaan ligt in stedelijk gebied en heeft een geluidzone van 200 meter. De N669 heeft eveneens een geluidzone van 200 meter. Afbeelding 3 toont welke gebouwen binnen de zones van de Nansenbaan en de N669 vallen.



Figuur 24: De zones (gestippelde lijnen) van de Nansenbaan (zuid) en de N669 (oost)

Voor de A58 geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van de woningen. De maximaal toegestane geluidbelasting bedraagt 53 dB. Voor de Nansenbaan en de N669 geldt eveneens een voorkeursgrenswaarde van 48 dB, echter geldt voor deze wegen een maximaal toegestane geluidbelasting van 63 dB.

Ingevolge artikel 110g van de Wet geluidhinder dient het resultaat van berekening te worden gecorrigeerd met onderstaande aftrek.

Bij wegen waarvoor de representatieve snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt dient een aftrek van 2 dB te worden toegepast met uitzondering van 2 specifieke situaties:

- Indien de geluidbelasting vanwege de weg zonder toepassing van artikel 110g van de Wet geluidhinder 56 dB is, geldt een aftrek van 3 dB;
- Indien de geluidbelasting vanwege de weg zonder toepassing van artikel 110g van de Wet geluidhinder 57 dB is, geldt een aftrek van 4 dB.

Voor de overige gezoneerde wegen bedraagt de aftrek 5 dB.

Geluidwering gevel

Voor woningen met een gecumuleerde geluidbelasting boven de 53 dB voor wegverkeer exclusief correctie ex artikel 110g Wgh, dient met behulp van een gevelgeluidweringsonderzoek te worden onderzocht of deze woningen aan een binnenniveau van 33 dB kunnen voldoen.

Invoergegevens geluidmodel

Voor de berekening van de geluidbelasting is het geluidmodel gebruikt dat is opgesteld voor de akoestische rapportage Fasering Aria Goes, wegverkeerslawaaai, van 3 oktober 2018. De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma Geomilieu versie 5.21. Het geluidmodel is naar aanleiding van dit vervolgonderzoek nogmaals gecheckt op de invoergegevens. Met betrekking tot verkeersintensiteiten zijn dezelfde verkeersintensiteiten aangehouden als in het rapport van 3 oktober 2018. Het betreft hierbij de geprognosticeerde verkeersintensiteiten van 2030. Voor de A58 geldt dat dit nog steeds de meest recente gegevens zijn volgens het Geluidregister van Rijkswaterstaat.

De omgeving van de nieuw te realiseren bebouwing wordt gekenmerkt als akoestisch zacht (bodemfactor 1). Wegen en wateroppervlakken zijn ingevoerd als hard bodemgebied (bodemfactor 0). De hoogteverschillen rondom taluds en viaducten van de rijksweg zijn opgenomen in het rekenmodel. De gegevens hiervoor zijn afkomstig uit het geluidregister.

De gebouwen zijn in de berekeningen zowel afschermend als reflecterend meegenomen. Op de nieuwbouwwoningen zijn in het geluidmodel toetspunten op de gevels gelegd. Voor de berekeningen is uitgegaan van een waarneemhoogte van 1,5 meter (begane grond), 4,5 meter (eerste verdieping) en 7,5 meter (tweede verdieping). Voor elke volgende verdieping is de waarneemhoogte met 3 meter verhoogd.

Resultaten

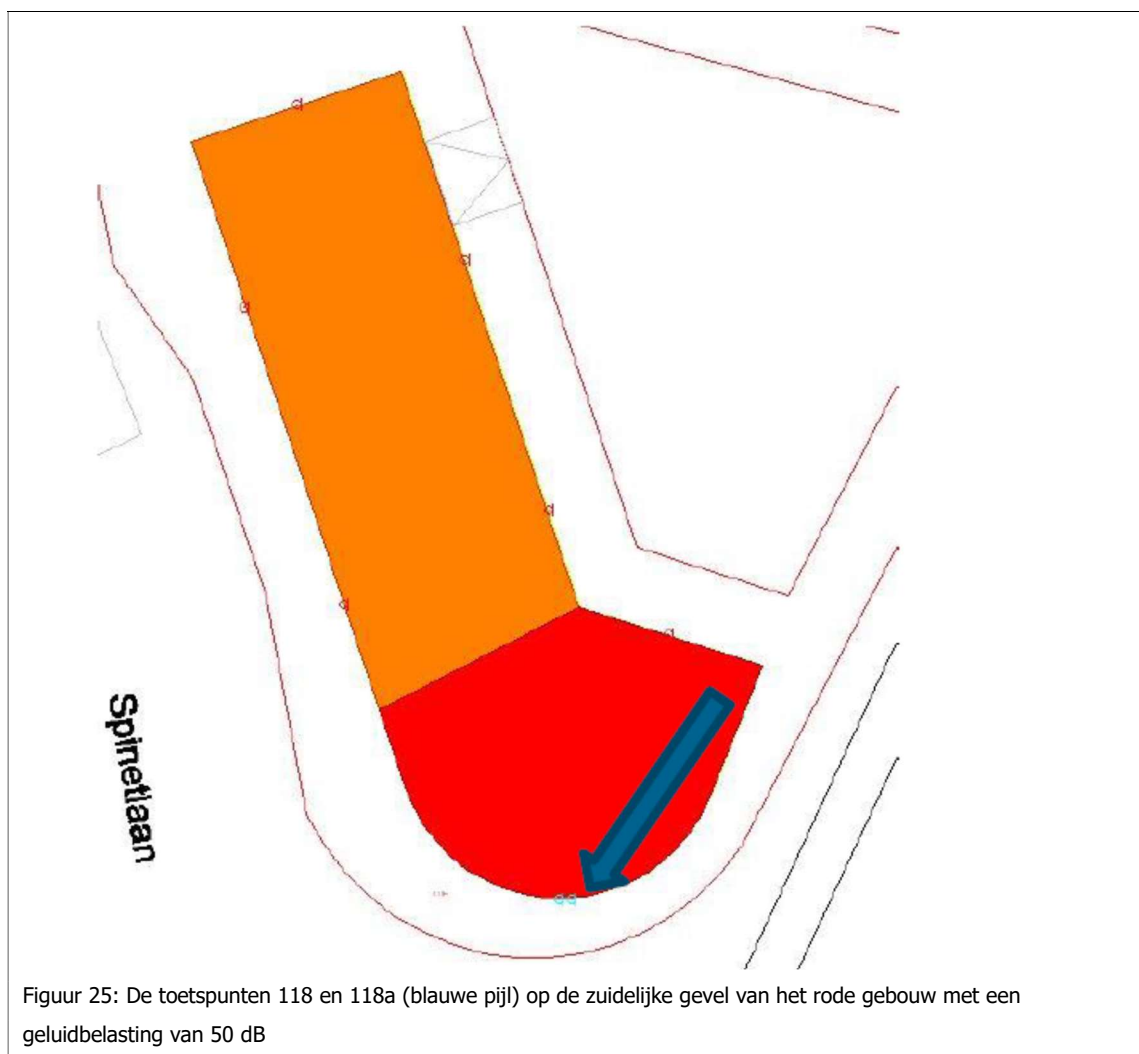
Hieronder worden per gezoneerde weg worden de rekenresultaten weergegeven. De rekenresultaten worden weergegeven inclusief aftrek ex artikel 110g uit de Wet geluidhinder. Een volledig overzicht van de berekeningsresultaten voor het wegverkeerslawaaai is per weg opgenomen in de bijlage.

Nansenbaan

Op één geveldeel binnen de geluidzone van de Nansenbaan wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Tabel 2 toont de tien hoogst berekende geluidwaardes. De overschrijdingen vinden enkel plaats op toetspunt 118, op verschillende hoogtes. Dit toetspunt bevindt zich op de zuidelijke gevel van het rode gebouw dat wordt weergegeven op afbeelding 4. Op toetspunt 118a_A is de geluidbelasting 50 dB inclusief 5 dB aftrek ex artikel 110g Wgh.

Tabel 2: De tien hoogst berekende geluidbelastingen binnen de zone van de Nansenbaan inclusief aftrek

Ontvangerspunt	Hoogte (m.)	L _{den} (dB)
118a_A	19,5	<u>50</u>
118_F	16,5	<u>50</u>
118_E	13,5	<u>50</u>
118_D	10,5	<u>49</u>
118_C	7,5	<u>49</u>
118_B	4,5	48
117_E	13,5	47
117_D	10,5	47
117_C	7,5	46
116_E	13,5	46



Figuur 25: De toetspunten 118 en 118a (blauwe pijl) op de zuidelijke gevel van het rode gebouw met een geluidbelasting van 50 dB

N669

Binnen de zone van de N669 wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden aan de oostelijke gevels van twee zorgeenheden in het gebied Wals. Afbeelding 5 toont waar de overschrijdingen plaatsvinden. Tabel 3 toont de tien hoogst berekende geluidbelastingen op de gevels. De hoogst berekende geluidbelasting is 57 dB inclusief 5 dB aftrek ex artikel 110g Wgh.

Tabel 3: De tien hoogst berekende geluidbelastingen binnen de zone van de N669 inclusief aftrek

Ontvangerspunt	Hoogte (m.)	L _{den} (dB)
305_C	7,5	<u>57</u>
305_B	4,5	<u>57</u>
305_D	10,5	<u>57</u>
310_C	7,5	<u>57</u>
310_B	4,5	<u>57</u>
310_D	10,5	<u>57</u>
305_E	13,5	<u>57</u>
310_E	13,5	<u>56</u>
305_A	1,5	<u>56</u>



Rijksweg A58

Op meerdere toetspunten vindt een overschrijding plaats van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Afbeelding 6 geeft weer op welke toetspunten de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De meeste overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde vinden plaats op de gevels van de gebouwen in de gebieden Salsa, Paso Doble, Rumba en Veleta. Er vinden ook overschrijdingen plaats op de gebouwen in Wals, Samba, Tango en QuickStep. Alle overschrijdingen zijn terug te vinden in de bijlage. Tabel 4 toont de tien hoogst berekende geluidbelasting op de gevels. De rood onderstreepte waardes geven de geluidbelastingen weer die hoger zijn dan de maximaal toegestane geluidbelasting van de 53 dB. De hoogst berekende geluidbelasting inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh is 57 dB. De maximale toegestane geluidbelasting wordt hiermee overschreden. Deze overschrijding vindt plaats op één geveldeel, namelijk toetspunt 118 en 118a. Dit geveldeel was reeds in afbeelding 4 aangeduid met een blauwe pijl. Voor dit gedeelte zijn in principe geen geluidgevoelige bestemmingen toegestaan.

Een oplossing zou zijn om deze gevel doof (gevel zonder te openen delen) uit te voeren, of voor dit gedeelte geen geluidgevoelige functies te bestemmen.



Figuur 27: Overschrijding van de geluidbelasting als gevolg van de A58. De blauwe toetspunten geven weer waar de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaatsvindt

Tabel 4: De tien hoogst berekende geluidbelastingen binnen de zone van de Rijksweg A58 inclusief aftrek

Ontvangerspunt	Hoogte (m.)	L _{den} (dB)
118a_A	19,5	<u>57</u>
118_F	16,5	<u>57</u>
118_E	13,5	<u>57</u>
118_D	10,5	<u>56</u>
118_C	7,5	<u>56</u>
118_B	4,5	<u>53</u>
117_E	13,5	<u>53</u>
117_D	10,5	<u>53</u>
117_C	7,5	<u>53</u>
116_E	13,5	<u>53</u>

Gecumuleerde geluidbelasting

Tabel 5 toont de tien hoogste gecumuleerde geluidbelastingen. De hoogst berekende gecumuleerde geluidbelasting is 62 dB exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

Tabel 5: De tien hoogst berekende gecumuleerde geluidbelastingen

Ontvangerspunt	Hoogte (m.)	L _{den} (dB)
305_C	7,5	62
305_D	10,5	62
305_B	4,5	62
305_E	13,5	62
310_C	7,5	62
310_D	10,5	62
310_B	4,5	62
310_E	13,5	62
305_A	1,5	61
118a_A	19,5	61

Optimalisatie stedenbouwkundig ontwerp

Gevraagd is om te beschouwen of het voorliggend stedenbouwkundig ontwerp voor het aspect geluid geoptimaliseerd kan worden. Als er naar de resultaten gekeken wordt, vinden de overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde plaats in de gebieden Salsa, Paso Doble, Rumba, Veleta, Wals, Samba, Tango en Quickstep. In deze gebieden zijn woongebouwen en zorgenheden geprojecteerd. Overschrijding van de maximale toegestane waarde vindt plaats op de zuidelijke gevel van het gebouw geprojecteerd in Salsa.

Voor de twee gebouwen geprojecteerd in Wals geldt dat ze ook fungeren als afscherming voor de tweedelijns bebouwing. Wat dat betreft is het stedenbouwkundig ontwerp al slim ingedeeld. Het is haast onmogelijk om het gebied zonder overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde in te delen. Daarbij is het slim om, zoals nu gedaan, de hogere gebouwen aan de rand te projecteren, zodat ze als afscherming fungeren voor de achterliggende bebouwing. Vanwege de hoogte van de gebouwen is het lastig om met afschermende voorzieningen (schermen) de geluidbelastingen op de twee woongebouwen in Wals te reduceren. Eventuele bronmaatregelen in de vorm van stiller asfalt kan afgewogen worden, maar zal niet leiden tot een reductie tot onder de voorkeursgrenswaarde. Een hogere waarde voor deze woningen lijkt daarmee onafwendbaar. Het ontwerp moet dusdanig zijn dat de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Voor het woongebouw in Salsa geldt dat de maximaal toelaatbare waarde wordt overschreden. De overschrijding vindt alleen plaats op het meest zuidelijk deel van het gebouw. Indicatief is geïnventariseerd dat indien de zuidelijke gevel rond de 100 meter noordelijker wordt geprojecteerd de overschrijding kan worden weggenomen.

Ook voor dit gebouw geldt dat gezien de hoogte ervan, afschermende maatregelen moeilijk realiseerbaar zijn. Bronmaatregelen kunnen alleen in overleg met Rijkswaterstaat worden gerealiseerd, maar op het wegdek is het al het stillere wegdektype ZOAB gelegen. Bronmaatregelen lijken daarmee niet doelmatig. Indien door optimalisatie van het stedenbouwkundig ontwerp de overschrijding van de maximaal toelaatbare geluidbelasting niet kan worden weggenomen, dan is inpassing van geluidgevoelige functies in de zuidelijke punt van het gebouw alleen mogelijk met toepassing van een dove gevel.

Samengevat komt het boevnstaande op het volgende neer:

1. Er zijn drie geluidsbronnen waar rekening mee moet worden gehouden: de Nansenbaan, de N669 en de A58. Ieder van deze bronnen moet afzonderlijk worden beoordeeld in het kader van de Wet Geluidhinder

2. Alle drie de bronnen zorgen op een aantal plekken voor overschrijding van de voorkeurgrenswaarde. Er zal voor deze overschrijdingen een procedure hogere waarde moeten worden gevolgd. Inschatting van Antea is dat de overschrijding dusdanig klein is, dat dit voor bevoegd gezag niet tot bezwaren voor goedkeuring hoeft te leiden.
3. Alleen de A58 zorgt voor overschrijding van de maximaal toegestane waarde van 53dB op één punt; de meest zuidelijke punt van het appartementengebouw. De overschrijding doet zich voor vanaf de derde bouwlaag en hoger.
4. Om toch te voldoen aan wet- en regelgeving zal hier plaatselijk een dove gevel moeten worden gecreëerd. Dit kan door middel van het realiseren van een gevel met niet te openen delen. Ook kan een beglaasde buitenruimte fungeren als geluidwering.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal moeten worden aangetoond dat het geluidsniveau in de woningen niet hoger zal zijn dan 33dB. Hierbij moet worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidsbelasting van de drie aanwezige bronnen. De hoogste gecumuleerde geluidsbelasting in het plan bedraagt 62dB. Er moet dus maximaal $62-33=29$ dB gereduceerd worden. Een gevel in de huidige bouw reduceert circa 25 dB. De resterende 4dB kunnen door bijvoorbeeld mechanische ventilatie of het toepassen van triple glas worden bereikt.

4.7 Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

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

NIBM

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

- een project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- 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 450 woningen gerealiseerd. Hiermee voldoet het aan voorwaarde 2 zoals hierboven beschreven.

Op basis van de rekentool NIBM kan de volgende conclusie worden weergegeven:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1276
Aandeel vrachtverkeer	4,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,18
PM ₁₀ in µg/m ³	0,22
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Conclusie

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

4.8 Externe veiligheid

Algemeen

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

oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

Risicovolle inrichtingen

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

Conclusie stationaire risicobronnen

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

Transport routes

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 het 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.

Het plangebied ligt evenwel binnen het invloedgebied van de A58 voor wat betreft het scenario van een toxische gaswolk. Er moet een beperkte verantwoording GR worden opgesteld.

Provinciale weg N256

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

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

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

Gemeentelijke wegen

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

Spoorwegen

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

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

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

Het plangebied ligt binnen het invloedgebied van het scenario met een toxische gaswolk. Er moet een beperkte verantwoording GR worden opgesteld.

Vaarwegen

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

Buisleidingen

Binnen bestemmingsplan Aria te Goes bestaan plannen voor de ontwikkeling van grondgebonden (senioren)woningen, appartementen en woongroepen voor gehandicapten en ouderen (niet zelfredzaam). Binnen het plangebied liggen twee hogedruk aardgasleidingen van Gasunie. Inzicht in de externe veiligheidsrisico's is daarom nodig.

Voor een goede ruimtelijke onderbouwing is inzicht in de externe veiligheidsrisico's nodig. In deze rapportage worden de resultaten van de risicoberekeningen gepresenteerd.

Door Aviv is medio mei 2020 een externveiligheidsonderzoek uitgevoerd naar de voormelde gasleidingen.

Plaatsgebonden risico

De berekeningen hebben ter plaatse van het plangebied niet geleid tot een PR 10-6-contour. Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling.

Groepsrisico

Het groepsrisico van de beschouwde aardgasleidingen is in zowel de huidige als toekomstige situatie lager dan 10% van de oriëntatiewaarde. Volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. De onderdelen waaruit deze verantwoording dient te bestaan, worden beschreven in paragraaf 2.2.2 van het AVIV rapport.

Belemmeringenstrook

Binnen de belemmeringenstrook zijn geen gebouwen geprojecteerd.

Omgevingsveiligheid

Meerdere gebouwen liggen binnen het aandachtsgebied. Het betreft de woningen met de nrs. 25 t/m 30 en 19 t/m 25 en 12 t/m 18, vergelijk figuur 28. Enkele daarvan bevinden zich bovendien binnen het voorschriftengebied. Het betreft de woningen 25 t/m 30, vergelijk figuur 28. Hierdoor zijn naast omgevingsmaatregelen ook maatregelen aan deze gebouwen noodzakelijk.

Conclusie Transport

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

Conclusie

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

Ten noorden van het plangebied, op circa 1.400 meter afstand, is het spoortraject Sloehaven-Roosendaal West gelegen (bron: Professionele risicokaart). Ten zuiden van het plangebied, op circa 500 meter afstand is de Rijksweg A58 gelegen. Over deze trajecten worden gevaarlijke

stoffen vervoerd. De trajecten beschikken niet over een $PR10^{-6}$ contour (0 meter). De ontwikkeling ligt wel binnen de invloedsgebieden (1500 meter, Advieskader Omgevingsveiligheid Zeeland) van het spoor en de weg. Volgens het Bevt (zie artikel 7) moet in dat geval wel worden ingegaan op de gevolgen van het voorgenomen besluit voor de bestrijdbaarheid bij een ramp en de zelfredzaamheid van de bevolking.

Bestrijdbaarheid

Bestrijdbaarheid wil zeggen dat de hulpverleningsdiensten met de beschikbare voertuigen binnen de gestelde opkomsttijd ter plaatse zijn en de calamiteit ook kunnen beperken en bestrijden. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de bereikbaarheid en de beschikbare bluswatervoorzieningen. Het plangebied is goed bereikbaar door de brandweer waardoor in geval van werkzaamheden of calamiteiten het plangebied bereikbaar is. Er is minimaal één ontsluiting op het perceel aanwezig.

Beheersbaarheid

De gemeentelijke brandweer oefent volgens een oefenschema overeenkomstig de landelijke richtlijnen 'leidraad oefenen'. In deze leidraad is ook het oefenen in geval van bijzondere risico's een onderdeel. De brandweer is dus voldoende geoefend in het bestrijden van dergelijke situaties.

De beheersbaarheid richt zich voor wat betreft externe veiligheid op de locatie waar de calamiteit plaatsvindt, dus bij de risicobronnen zelf. De risicobronnen bevinden zich buiten het plangebied. De beheersbaarheid bij de bron is hiermee niet relevant.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is de mate waarin de aanwezigen (bewoners, werkenden bezoekers) zich op eigen kracht in veiligheid kunnen brengen. Aspecten die de zelfredzaamheid beïnvloeden zijn:

- Preventieve voorlichting/communicatie in de richting van gebruikers;
- De planning van functies met gebruikers met een hoge dan wel een verminderde zelfredzaamheid;
- Infrastructurele voorzieningen om de gevarenzone te ontvluchten, vluchtrichtingen e.d.,
- Maatregelen voor het alarmeren en informeren van gebruikers;
- Indien wenselijk en reëel mogelijkheden om bouwwerken via maatregelen beter te beveiligen, zoals de ventilatie van gebouwen af te sluiten, beter glas, nooduitgangen, etc..

De Veiligheidsregio wordt in het kader van de vooroverlegreacties gevraagd te reageren op dit plan.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Overige belemmeringen

In paragraaf 4.8 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening moeten worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.



Figuur 28: Omgevingsveiligheid

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemene opzet

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische opzet van het bestemmingsplan als uitwerking van het wettelijke kader en het beleidskader in het juridische gedeelte van het bestemmingsplan, namelijk de verbeelding en regels. Het bestemmingsplan 'Aria, gedeelte K' bestaat uit de volgende onderdelen:

De regels

Deze regels bevatten de bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn bevoegdheden opgenomen om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan en zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen en de waarden (zoals archeologische waarden) opgenomen die kenmerkend zijn voor het gebied. Voor de categorieën waarbij bebouwing voorkomt, zijn op de verbeelding tevens bouwvlakken en eventueel aanduidingen opgenomen over bijvoorbeeld de maximaal te bebouwen oppervlakte. In de desbetreffende regels wordt daarnaar verwezen. De verbeelding en de regels zijn niet los van elkaar te zien. Bij strijd gaan de regels voor op de verbeelding.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. In het plan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen en tevens zijn er mogelijkheden opgenomen om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Deze verschillende regelingen bieden ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, maar er kunnen geen directe rechten en/of plichten aan worden ontleend. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Daarnaast geldt voor de wijzigingen een uitgestelde exploitatieplanplicht.

5.2 Verbeelding

Bestemmingen

Op de verbeelding zijn de diverse bestemmingen te onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies) en de aan een gebied toegekende waarde. De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Aanduidingen

We onderscheiden, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen. Er zijn bouwaanduidingen op de verbeelding aangegeven. Deze aanduidingen geven bijvoorbeeld aan waar een hoofdgebouw kan worden gebouwd.

De maatvoeringsaanduidingen die op de verbeelding zijn weergegeven, geven de verschillende maten aan met betrekking tot bouw- en goothoogte.

5.3 Regels

De systematiek van de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten.
- Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels' gaat in op de bestemmingen. Hierin wordt een regeling gegeven voor de functies die in het plangebied zijn toegestaan. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging, afwijking van het bestemmingsplan of omgevingsvergunning) zijn toegestaan.
- In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven die voor alle bestemmingen gelden (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etcetera).
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

Hierna worden de hoofdstukken nader toegelicht.

5.3.1 HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Dit hoofdstuk bevat artikelen, die van belang zijn voor een juiste toepassing van deze regels.

Begrippen

Deze geven een nadere uitleg van een aantal in de regels gehanteerde begrippen. Hierdoor wordt de eenduidigheid en daarmee de rechtszekerheid vergroot.

Wijze van meten

Dit artikel bevat bepalingen die aangeven op welke wijze bepaalde zaken, zoals oppervlakte en inhoud van gebouwen, dienen te worden gemeten.

5.3.2 HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSGEVELS

Opbouw bestemmingsregels

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

▪ *Bestemmingsomschrijving*

In dit onderdeel wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Dit houdt in: de functies die binnen de bestemming 'bij recht' zijn toegestaan. De bestemmingsomschrijving vormt de eerste 'toetssteen' voor gebruiksvormen en ook voor bouwactiviteiten (past het beoogde gebruik van het gebouw in de bestemming). Beide zijn slechts toegestaan, voor zover zij zullen plaatsvinden binnen de opgenomen omschrijving.

▪ *Bouwregels*

Dit onderdeel geeft aan welke bouwwerken mogen worden opgericht. Voorop staat dat slechts mag worden gebouwd ten behoeve van de voor de bestemming aangegeven bestemmingsomschrijving.

▪ *Afwijken van de bouwregels*

De bevoegdheid tot afwijken van de bouwregels is in dit deel van de regels opgenomen.

▪ *Specifieke gebruiksregels*

In dit onderdeel wordt ten opzichte van de bestemmingsomschrijving, specifiek bepaald welke functies al dan niet specifiek zijn toegestaan. Deze bepaling vormt een aanvulling op de Bestemmingsomschrijving.

- *Afwijken van de gebruiksregels*

In dit deel van de regels is de bevoegdheid tot afwijken van de bestemmingsomschrijving en van de specifieke gebruiksregels opgenomen.

- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

Voor zover nodig zijn hierin de regels opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, voorzien van uitzonderingsregels en criteria.

- *Wijzigingsregels*

Enkele bestemmingen of locaties binnen een bestemming kunnen worden gewijzigd wat betreft gebruik of bouwmogelijkheden. De bevoegdheden staan in dit deel vermeld.

Artikel 3 Gemengd

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

Artikel 4 Groen

De zone langs de 's Gravenpolderseweg en de zone ter hoogte van de gasleiding zijn bestemd tot 'groen' evenals de drie binnengebieden welke de groene dragers zijn van het gebied. Binnen deze bestemming zijn niet alleen groenvoorzieningen mogelijk maar ook bijv. water en straatmeubilair. Binnen de bestemming 'Groen' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen worden opgericht. De bouwregels zijn met name gericht op de toegestane maximale hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag niet meer dan 15 m² bedragen.

Artikel 5 Horeca

De bestemming 'Horeca' is opgenomen ten behoeve van de realisatie van Hotel Hof Welgelegen. De bouwhoogte en goothoogte voor de bestaande boerderij is apart opgenomen. Dit is ook gebeurd voor de beoogde 3 nieuwe schuurachtige gebouwen ten behoeve van de hotelappartementen. De ontsluiting van het hotel, alsmede ten behoeve van Pykeswegje 1 hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. De bestemming 'Horeca' mag niet voor meer dan 25% worden bebouwd. Hierin is tevens de boerderij in opgenomen. Binnen de bestemming 'Horeca' zijn, naast de aldaar geldende bestemming 'Verkeer' ook de parkeerplaatsen gereguleerd.

Artikel 6 Verkeer

Deze bestemming betreft de wegen, straten en paden en de woonstraten langs het plangebied. Niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken zijn ook toegestaan. De bouwregels zijn voornamelijk gericht op de maximaal toegestane hoogtematen.

Artikel 7 Wonen

Op de gronden met de bestemming Wonen zijn diverse typen woningen toegestaan, m.u.v. gestapelde woningen. Op de verbeelding zijn hiervoor een aantal specifieke bouwaanduidingen opgenomen. De goothoogten en maximale bouwhoogten van deze woningen zijn aangegeven op de verbeelding. Tevens zijn op de gronden bijbehorende bouwwerken met een goothoogte

van 3.20 meter hoog en een totale hoogte van 5.00 meter toegestaan, alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde van 2.00 meter hoog. Bouwwerken geen gebouwen zijnde die voor de gevellijn worden gebouwd mogen maximaal 1.00 meter hoog zijn.

Artikel 8 Leiding -Gas

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

Artikel 9 Waarde – Archeologie – 1

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' zijn mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden van de gronden. Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen mogen onder voorwaarden vernieuwd of veranderd worden. Ter bescherming van de archeologische waarden dient de aanvrager voor het bouwen van een bouwwerk een archeologisch rapport te overleggen indien de oppervlakte groter is dan 50 m² en dieper is dan 40 cm.

Artikel 10 Waarde – Archeologie – 2

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' zijn mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden van de gronden. Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen mogen onder voorwaarden vernieuwd of veranderd worden. Ter bescherming van de archeologische waarden dient de aanvrager voor het bouwen van een bouwwerk een archeologisch rapport te overleggen indien de oppervlakte groter is dan 250 m² en dieper is dan 40 cm.

5.3.3 HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Dit hoofdstuk bevat een aantal bepalingen (artikelen 11 t/m 17) die op de bestemmingen als bedoeld in hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Het betreffen de volgende bepalingen.

- *Anti-dubbeltelregel*
Hiermee wordt voorkomen dat gronden oneigenlijk worden gebruikt voor het optimaliseren van bouwmogelijkheden.
- *Algemene bouwregels*
Bestaande maten (uitgezonderd van de overgangsregels), overschrijding van bouwgrenzen, percentages. Met de regels inzake bestaande maten wordt voorkomen dat (ondergeschikte) afwijkingen onder het overangsrecht komen te vallen.
- *Algemene gebruiksregels*
Conform de Nota parkeernormen van de gemeente Goes dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid in het plangebied.
- *Algemene aanduidingsregels*
Binnen de algemene aanduidingsregels is de geluidzone voor de weg opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels*
Voor geringe afwijkingen kan op grond van dit artikel afgeweken worden van de hoofdregels met betrekking tot plaats, richting, of afmetingen van bestemmingsgrenzen.
- *Algemene wijzigingsbevoegdheid*

- *Algemene 'procedureregels'*

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

5.3.4 HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 18 Overgangsregels

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

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

Artikel 19 Slotregel

Dit artikel geeft ten slotte aan dat de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald als het bestemmingsplan 'Aria-Zuid'.

6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is onder andere het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie.

De beoogde ontwikkeling in het deelgebied 'Aria-Zuid' van de wijk Aria is een particulier initiatief. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemer. Bij onderhavige ontwikkeling is een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Goes en de initiatiefnemer ofwel de ontwikkelende partij gesloten, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen.

Conform artikel 3.1.6, sub f van het Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkeling wordt uit eigen middelen betaald. Er is gebleken dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Maatschappelijke toetsing

6.2.1 PROCEDURE

De gemeente Goes betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het ontwerp van het bestemmingsplan zal in verband daarmee gedurende zes weken in het stadskantoor ter inzage worden gelegd en zal worden gepubliceerd op de gemeentelijke website en ruimtelijkeplannen.nl, zodat het plan digitaal raadpleegbaar is.

6.2.2 OVERLEG

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

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

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

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, het verschaffen van inzicht in die regels - zodat een ieder het vanzelfsprekend acht zich aan de gestelde norm te houden - en het houden van toezicht op de naleving ervan. Een eerste vereiste voor een goede handhaving is derhalve een bestemmingsplan met handhaafbare regels. Dat wil zeggen regels die zodanig zijn opgesteld dat deze in de toetsingspraktijk goed hanteerbaar zijn. Voorlichting en preventief optreden vormen de basis voor een effectief handhavingsbeleid. Een goede informatievoorziening draagt bij aan een verbetering van de naleving van bestemmingsplannen. Hoewel sanctionering in de meest optimale situatie niet nodig zou moeten zijn, zullen zich in de praktijk altijd gevallen voordoen waarin achteraf opgetreden moet worden tegen illegale situaties. In veel gevallen besluit het college van burgemeester en wethouders een overtreding gedwongen te laten beëindigen en daartoe zo nodig wettelijke dwangmiddelen te gebruiken, zoals het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een last onder dwangsom.

7.3 Handhavingsbeleid

De doelstelling van handhaving is het bereiken van goede naleving van wettelijke regels. Handhaving is een beginselplicht, welke door middel van het voeren van een transparant beleid ingezet moet worden als instrument voor de naleving van de regels, om hiermee een leefbare en veilige woonomgeving te garanderen voor de inwoners van de gemeente. Het bureau Toezicht en Handhaving van de afdeling Vergunningen en Handhaving is, namens het college, belast met het toezicht op de naleving van onder meer de ruimtelijke regelgeving. Deze taak

wordt zo veel mogelijk consistent en stelselmatig uitgevoerd, zodat aan de beginselen van behoorlijk bestuur zoals rechtszekerheid, rechtsgelijkheid en zorgvuldigheid kan worden voldaan. Daarvoor is het nodig handhavingsbeleid vast te stellen. Het handhavingsbeleid is, zoals vele andersoortige beleidsvelden, altijd in beweging. Met behulp van monitoring wordt periodiek geëvalueerd en wordt zonodig het beleid bijgesteld. Het Goese handhavingsbeleid kent een planning & control- cyclus van 4 jaar, waarbij jaarlijks een handhavingsuitvoeringsprogramma wordt vastgesteld. In

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

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

