

Antwoordnota ontwerpbestemmingsplan

Beantwoording van de ingediende zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan “Aria-Zuid”, dat van 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024 zes weken ter inzage heeft gelegen.

Zienswijze

Tijdens de termijn dat het plan ter inzage heeft gelegen zijn drie zienswijzen naar voren gebracht. Deze zijn afkomstig van:

1. de bewoners van 99 adressen in de wijk Aria, ingediend bij brief van 20 december 2023;
2. particulier, wonende te Goes, ingediend bij brief van 5 januari 2024;
3. particulier, wonende te Goes, ingediend bij brief van 8 januari 2024.

De zienswijzen worden hieronder samengevat en beantwoord.

Zienswijze 1

Samenvatting

Informereren en participeren

Betrokkenen spreken hun teleurstelling uit over de wijze waarop zij kennis hebben moeten nemen van het ontwerpbestemmingsplan. Meermaals hebben bewoners van de wijk Aria de initiatiefnemer, bouwbedrijf Fraanje, gevraagd betrokken te worden bij de planvorming. Dit is helaas niet gebeurd. De initiatiefnemer heeft de schijn tegen om bewoners bewust niet te laten participeren.

Beeldvorming

Bij de verkoop van bouw kavels is bewoners nooit verteld dat er een horecafunctie was voorzien in Aria. Er is altijd geschetst dat de toekomstige functie van de boerderij moest worden gezocht in een woonbestemming of een maatschappelijke bestemming. Het wijzigen van de bestemming naar Horeca voor een hotel met 40 kamers, restaurant, vergaderlocatie en 82 parkeerplaatsen is een ingrijpende wijziging. Bewoners voelen zich misleid. Dit staat haaks op het door de initiatiefnemer geschetste beeld van een dorpse omgeving met een sfeer van kleinschaligheid en veiligheid.

Rijksmonument

Hof Welgelegen is een Rijksmonument. In het ontwerpbestemmingsplan is hiermee op geen enkele wijze rekening gehouden. Er is geen advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed of de gemeentelijke monumentencommissie over een transformatie van de boerderij naar hotel en dergelijke. In het bestemmingsplan is onvoldoende gemotiveerd of het hotelplan is te realiseren, passend bij de cultuurhistorische waarden.

Beeldkwaliteit

In het beeldkwaliteitsplan wordt niet gesproken over Hof Welgelegen. Betrokkenen zijn van mening dat de visualisatie van het hotelplan geen recht doet aan een traditioneel boerenerf. De nieuw te bouwen gebouwen aan de achterzijde kunnen volgens het ontwerpbestemmingsplan hoger worden dan het hoofdgebouw, wat niet de bedoeling kan zijn. Bij het hoofdgebouw is sprake van een verruiming van de maatvoeringen ten opzichte van de bestaande situatie. Dit is ongewenst, gelet op de status van Rijksmonument. Gewaarborgd moet worden dat het bestaande beeld te allen tijde behouden blijft.

Verkeer en parkeren

Met het toekennen van een horecafunctie op de locatie van Hof Welgelegen stijgen het aantal verkeersbewegingen en de parkeerdruk in de wijk significant. Het verkeerscirculatieplan dat is opgenomen in het bestemmingsplan voorziet hier niet in. Er wordt niet voldaan aan een goede ruimtelijke ordening, de verkeersparagraaf zou moeten worden herzien. Een ontsluiting van het hotel via het kruispunt 's-Gravenpolderseweg is veel passender. Het realiseren van een knip ter hoogte van

de Paukstraat kan daarbij de doorgang voor gemotoriseerd verkeer naar de woonwijk belemmeren. Verkeersafwikkeling en parkeergelegenheid aan de oostzijde van Hof Welgelegen zal naar verwachting de minste overlast brengen voor de woonwijk.

Watertoets

De watertoets dateert uit 2009 en gaat uit van een woonwijk met 350 woningen. Volgens het ontwerpbestemmingsplan wordt het totaal aantal woningen nu 490. In de watertoets is de realisatie van een hotel met bijbehorende oppervlakteverharding in het geheel niet meegenomen. De watertoets is achterhaald en moet worden geactualiseerd.

Stikstof

In de stikstofberekening is geen rekening gehouden met de verkeersgeneratie van 40 hotelkamers en een restaurant. Daarnaast is er sinds 9 november 2023 sprake van een nieuwe Aerius Calculator. Er moet een nieuwe stikstofberekening worden uitgevoerd.

Flora en fauna

Het flora- en faunaonderzoek is niet uitgevoerd ter hoogte van Hof Welgelegen. Er is geen enkel onderzoek gedaan naar beschermde soorten op het boeren erf. Het bestemmingsplan is op dit punt onvoldoende gemotiveerd.

Hinder en overlast

De horecafunctie brengt een verhoging van activiteiten en bezoekersstromen naar de wijk. Het potentiële effect van geluidsoverlast en verstoring van de rust baart betrokkenen grote zorgen. Dit kan de leefkwaliteit aantasten. Ook zal de ruimtelijke impact van de horecafunctie een ongewenste invloed hebben op het aanzicht en de dorpse opzet van de woonomgeving.

Marktrapportage

Betrokkenen stellen hun vraagtekens bij het positieve antwoord op de vraag of er ruimte is voor een nieuw hotel in Goes, die op basis van een marktrapportage is beantwoord. De vraagtekens zijn gebaseerd op de geschetste prognoses, de geschetste doelgroepen en het feit dat er in het rapport op een onjuiste manier rekening is gehouden met de ontwikkeling van nieuwe hotels in Goes. Het rapport gaat uit van de verkeerde uitgangspunten en gaat voorbij aan de conclusies van het Hotelmarktonderzoek provincie Zeeland 2020. Het rapport is dan ook onvoldoende objectief en realistisch opgesteld. Betrokkenen vrezen bovendien dat de hotelfunctie zich bij een achterblijvende vraag niet alleen op de zakelijke markt zal richten.

Horecabestemming niet passend

Betrokkenen zijn van mening dat een horecabestemming van deze omvang niet passend is bij de aard en schaal van de woonwijk. De bewoners van Aria gaan hier overlast van ervaren. Betrokkenen noemen een aantal voorbeelden die beter passend zijn bij de zorgfuncties die dit stadsdeel kenmerkt. Te denken valt aan levensloopbestendige appartementen, hoog segment ouderenzorg, een hospice of knarrenhof. Betrokkenen hadden deze opties graag in een participatievorm met de initiatiefnemer besproken om te komen tot een breed gedragen nieuwe functie voor de locatie Hof Welgelegen.

Tot slot

Als tevreden inwoners zijn betrokkenen voorstander van de doorontwikkeling van woningbouw in Aria. Wel vragen zij het toekennen van een horecafunctie, dan wel de beoogde omvang daarvan, en het verkeerscirculatieplan in heroverweging te nemen. Dit kan bijvoorbeeld door de locatie voor Hof Welgelegen buiten dit bestemmingsplan te laten. Daarnaast vragen betrokkene om de initiatiefnemer ertoe te bewegen een participatieproces met de omgeving aan te gaan met als doel het vinden van een passende bestemming met breed draagvlak voor Hof Welgelegen. Voor dat plan kan dan een separate procedure worden gevolgd onder de Omgevingswet. Daarmee wordt ook voorkomen dat een juridische discussie over dit specifieke plandeel de rest van het bestemmingsplan en de daarin opgenomen woningbouw ophoudt.

Beantwoording

Ontwikkelaar Fraanje heeft in juli en december 2023 diverse inloopbijeenkomsten gehouden voor bewoners van Aria, waar informatie is verstrekt over de plannen. Ook heeft Fraanje een extra bijeenkomst georganiseerd met (een vertegenwoordiging van) de omwonenden inzake de boerderijontwikkeling. Wij betreuren het dat bij bewoners het gevoel overheerst dat zijn onvoldoende zijn betrokken bij de beoogde herbestemming van boerderij Hof Welgelegen. De ontwikkelaar is evenwel bereid hierover met bewoners van Aria het gesprek aan te gaan. Om te voorkomen dat de woningbouwontwikkelingen in Aria-Zuid worden opgehouden door nader overleg over een nieuwe functie voor Hof Welgelegen, wordt de locatie van de boerderij buiten het bestemmingsplan voor Aria-Zuid gelaten. Waar exact de fysieke afsluiting voor autoverkeer komt op het Pykeswegje wordt niet geregeld in het bestemmingsplan voor Aria-Zuid. Het Pykeswegje is bestemmingsplanmatig voorzien van een bestemming "Verkeer". Denkbaar is wel dat de plek van de afsluiting afhankelijk is van de toekomstige functie van Hof Welgelegen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing:

1. De locatie van boerderij Hof Welgelegen, gelegen aan het Pykeswegje 3, wordt geheel buiten het bestemmingsplan gelaten.

Zienswijze 2

Samenvatting

Betrokkene geeft aan dat zijn zienswijze met name betrekking heeft op het deel van het ontwerpbestemmingsplan begrensd door de kerk, het Pykeswegje en het Hans Warrenpad. Van de plattegrond voor het verkoopcentrum krijgt betrokkene de indruk dat het Hans Warrenpad geheel gaat verdwijnen en niet terugkomt in de nadere invulling van dit deel van het plan. Betrokkene pleit ervoor het Hans Warrenpad ten minste te behouden en op te waarderen met een passend monument. Het Hans Warrenpad is nu een voet-/fietspad en maakt deel uit van de hoofdfietsroute. Uit de genoemde plattegrond bij de boerderij ontstaat echter het beeld dat in de nieuwe situatie er een doorgaande verbinding komt naar de Verdilaan, ook voor verkeer anders dan fietsers en voetgangers. Dit vindt betrokkene onbestaanbaar, omdat de Verdilaan absoluut niet geschikt is voor doorgaand verkeer en zeer veel overlast zou veroorzaken voor bewoners en overige gebruikers, zoals wandelaars.

Het tweede deel van de zienswijze richt zich tegen het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder. Betrokkene vat het besluit samen: de veroorzaker i.c. de voorbijrijdende automobilist krijgt vrij baan en de bewoners de last. De argumentatie dat maatregelen aan de bron niet mogelijk zouden zijn, overtuigen betrokkene niet. Hij heeft de indruk dat de gemeente zich met betrekking tot de A58 te veel laat leiden door Rijkswaterstaat en/of motieven van andere aard. Betrokkene pleit ervoor dat de gemeente Goes zich keihard maakt voor een snelheidsbeperking op de A58 op het traject rond Goes vanwege de vele voordelen, niet alleen voor de geluidsoverlast, maar ook voor de kwaliteit van het milieu in het algemeen.

Beantwoording

Er komt geen doorgaande verbinding voor autoverkeer tussen Aria en de Verdilaan. Dit is zichtbaar op figuur 16 op pagina 22 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Autoverkeer moet Aria via een andere route binnenrijden en verlaten. Net als in de huidige situatie blijft er in de toekomst wel een ontsluiting voor fietsers en voetgangers bestaan tussen Aria en de Verdilaan. Het gebied ten noorden van het Pykeswegje tussen Hof Welgelegen en de Ontmoetingskerk is bestemd voor woningbouw. De definitieve verkaveling van dit deel van Aria is nog niet bekend, waardoor ook nog niet duidelijk is hoe de langzaamverkeersverbinding naar de Verdilaan wordt vormgegeven. Het is niet uitgesloten dat het Hans Warrenpad deels zal worden verlegd. Het Hans Warrenpad geniet geen beschermde status en is geheel gelegen op grond die eigendom is van de ontwikkelaar van Aria, bouwbedrijf Fraanje.

Rondom het plangebied is sprake van diverse wegen die zorgen voor wegverkeerslawaai. Het gaat daarbij onder meer om de Rijksweg A58. Door Antea Group is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit dit onderzoek blijkt dat onder meer vanwege de A58 niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de nieuwbouwwoningen kan worden voldaan. Beoordeeld is welke maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te reduceren. Maatregelen kunnen bestaan uit bronmaatregelen, maatregelen in de overdrachtssfeer en maatregelen bij de ontvanger. Omdat in dit geval bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk of wenselijk zijn, dienen maatregelen te worden getroffen bij de ontvanger. Een snelheidsbeperking op de A58 is een zeer ingrijpende maatregel die buiten de invloedssfeer van de gemeente Goes ligt en die zich niet verhoudt tot een relatief eenvoudige oplossing als het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Een hogere grenswaarde ter plaatse van de nieuwe woningen heeft overigens geen gevolgen voor het woongenot van de toekomstige bewoners. Bij het vaststellen van hogere waarden gaat het om de geluidbelasting van de gevels. De te treffen maatregelen bij de ontvanger bestaan uit het toepassen van voldoende geluidwering. Voor verblijfsgebieden in de woningen geldt dat, om een goed woon- en leefklimaat in de woningen te kunnen waarborgen, de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie dient te voldoen aan de eisen die het Besluit bouwwerken leefomgeving daaraan stelt. Dit wordt getoetst in het kader van de omgevingsvergunning voor de te bouwen woningen. Bij de woningen zal een geluidluwe gevel worden toegepast, voornamelijk gesitueerd aan de zuidzijde van de woningen. Een geluidwering tot 25 dB kan bij nieuwbouwwoningen vrij eenvoudig worden behaald.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

Samenvatting

Betrokkenen wijzen erop dat, nu uit het bestemmingsplan blijkt dat er een horeca-/hotelfunctie komt in de monumentale boerderij Hof Welgelegen, door de geplande afsluiting van het Pykeswegje ter hoogte van de ontmoetingskerk alle verkeer met als bestemming de boerderij via de wijk en het Pykeswegje zijn weg moet vinden. Betrokkenen vinden dit een ongewenste situatie, gelet op de onoverzichtelijkheid van de weg door de bocht tussen huisnummers 39 en 41. Het zou beter zijn de afsluiting ter hoogte van de boerderij te realiseren, om zo het zoekende verkeer via de 's-Gravenpolderseweg naar zijn bestemming te laten rijden. Ook betekent de algehele afsluiting van het Pykeswegje dat Aria nog maar één ontsluiting heeft, die in de ochtendspits nu al overbelast is zonder de geplande huizen en appartementen. Betrokkenen verzoeken nogmaals te kijken naar een tweede ontsluiting aan de 's-Gravenpolderseweg, mogelijk via de Bugelweg.

Betrokkenen betreuren de plannen om op de hoek van het Pykeswegje en de Vleugelweg een appartementencomplex te realiseren. Het zou beter zijn om in het karakter van de wijk door te gaan. Ook het appartementencomplex dat wordt voorgesteld aan de zuidrand past niet binnen de dorps sfeer die in het plan wordt beschreven. Als dit plan gerealiseerd gaat worden vervalt het huidige prachtige aanzicht en zal men eerst een gigant van zes verdiepingen zien die niet past in de unieke stijl die iedere fase van Aria kent. Het mooie, unieke en dorps moet in de ogen van betrokkenen behouden blijven door hier geen gebouw te plaatsen.

Betrokkenen betreuren de gang van zaken ten aanzien van de beloofde bewonersparticipatie. Tijdens de koop van hun huis is betrokkenen niets verteld over appartementen en een horecafunctie in de boerderij. Betrokkenen begrijpen dat plannen kunnen wijzigen, maar zij hopen dat er iets met de feedback van hen en anderen wordt gedaan en dat er niet alleen wordt gekeken naar besluiten die voorschrijven dat minimaal de helft van de nog te bouwen woningen voor middenhuur beschikbaar dienen te komen. Als middenhuur echt belangrijk is, moet worden geprobeerd dit binnen de huidige bouwtypes realiseren en niet om dit op te lossen door appartementencomplexen te bouwen die niet binnen de 'Aria-identiteit' vallen. Van Hof Welgelegen zou men een plek moeten maken voor de wijk, een openbaar gebied dat zoveel mogelijk is toegesneden op de voetganger. En om autobewegingen zo kort mogelijk te houden moet men geen recreatieverkeer van een hotel hebben en ook niet twee appartementencomplexen bouwen.

Beantwoording

De hoofdverkeersontsluiting van Aria is gelegen aan de zuidzijde en verbindt de woonwijk met de Nansenbaan. Aan de noord- en oostzijde zijn langzaamverkeersverbindingen die uitkomen in de wijken Ouverture en Overzuid en op de 's-Gravenpolderseweg. Aria zal aan de oostzijde niet voor autoverkeer worden ontsloten op de 's-Gravenpolderseweg. Reden hiervoor is mede het voorkomen van sluipverkeer dat de verkeerslichten op de kruising 's-Gravenpolderseweg/Nansenbaan/Kandtweg mijdt en zich Goes in- of uitrijdende een weg baant door Aria. Het Pykeswegje en de Bugelweg/Maartensweg zijn bestemmingsplanmatig voorzien van een bestemming "Verkeer". Waar exact de fysieke afsluiting voor autoverkeer komt op deze wegen wordt niet geregeld in het bestemmingsplan voor Aria-Zuid. Denkbaar is wel dat de plek van de afsluiting op het Pykeswegje afhankelijk is van de toekomstige functie van Hof Welgelegen.

Het is een beleidsmatige keuze om in Aria niet uitsluitend grondgebonden woningen te realiseren. Met gestapelde woningen worden ook andere doelgroepen bediend. Met een maximaal toegelaten goothoogte van 7 meter en een maximaal toegelaten bouwhoogte van 10 meter sluiten de appartementen op de hoek van het Pykeswegje en de Vleugelweg aan bij de hoogtematen van de omliggende woningen, waardoor deze opgaan in het bebouwingsbeeld. Het appartementencomplex in de zuidpunt van Aria wordt maximaal 21 meter hoog. Het gaat om een solitair gebouw dat zich qua hoogte en ligging onderscheidt van het overige deel van Aria, maar dat qua beeldkwaliteit wel daarbij aansluit, hetgeen wordt geborgd door het opgestelde beeldkwaliteitsplan.

Zoals betrokkene zelf al aangeeft, kunnen de plannen voor een woonwijk in de loop der tijd wijzigen. Het is echter onjuist dat het uitgangpunt voor Aria is geweest om alleen maar grondgebonden woningen te bouwen. In het bestemmingsplan dat in 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld en de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk mogelijk maakte, is al opgenomen dat in Aria enkele appartementencomplexen worden gerealiseerd. Dat voornemen wordt in het bestemmingsplan voor Aria-Zuid verder geconcretiseerd. Inclusief de appartementen maakt dit bestemmingsplan de bouw van 248 woningen mogelijk. De hoofdverkeersontsluiting aan de zuidkant van Aria is daarop voldoende ingericht.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Het waterschap Scheldestromen heeft opgemerkt dat in de waterparagraaf wordt verwezen naar het waterhuishoudkundige plan van Tauw uit 2009. Inmiddels is het aantal woningen gestegen van circa 350 woningen in 2009 naar 490 in 2023. Om wateroverlast in deze woonwijk te voorkomen adviseert het waterschap om het waterhuishoudkundig plan van Tauw te actualiseren met de actuele situatie en daarnaast om voldoende waterberging aan te leggen én dit mee te nemen in dit voorgelegde plan. Verder geeft het waterschap aan dat in de noordelijke berm van de Bugelweg een afvalwatertransportleiding van het waterschap ligt die het afvalwater transporteert naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Op een aantal plaatsen staan bomen ingetekend in de berm. Deze bomen staan te dicht op de afvalwatertransportleiding. De wortels kunnen de leiding beschadigen. Verzocht wordt deze bomen van het kaartbeeld te verwijderen en niet aan te planten op deze locatie.

De provincie Zeeland heeft aangegeven graag een uitgebreidere toelichting te zien op de betaalbaarheid van de woningen in het plangebied. In de Woondeal is afgesproken dat 2/3 van de woningbouw betaalbaar moet zijn. 30% van de nieuwbouw moet sociale huur zijn. In gemeenten waar al meer dan 30% van de woningvoorraad uit sociale huur bestaat, mag in plaats daarvan meer middenhuur worden gerealiseerd. Dat wordt in dit plan gedaan. Het zou goed zijn als de gemeente ook aangeeft hoe het met de rest van de betaalbaarheid in dit plan zit. Verder merkt de provincie op dat in het ontwerp is aangegeven dat het aanvullend onderzoek naar de mogelijke functie van het plangebied voor vleermuissoorten in augustus 2023 zou zijn afgerond, echter het onderzoek en de resultaten ontbreken bij het plan. Voor vaststelling van het plan dienen het aanvullend onderzoek en

de conclusies ter goedkeuring aan de provincie te worden voorgelegd. Verder wijst de provincie erop dat de stikstofmemo die bij het plan is gevoegd als datum 20 oktober 2023 heeft. Voor de stikstofberekening moet gebruik worden gemaakt van de meest actuele Aerius-versie en die is op 6 november 2023 in werking getreden. Daarnaast ontbreken bij het plan de Aerius-berekeningen. Deze moeten alsnog worden toegevoegd.

De opmerkingen van het waterschap en de provincie leiden tot de volgende ambtshalve aanpassingen:

1. Het waterhuishoudkundig plan, dat is opgenomen als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan, wordt geactualiseerd. Verder zal de gemeente de initiatiefnemer erop wijzen voldoende waterberging aan te leggen in het plangebied en in de noordelijke berm van de Bugelweg geen bomen aan te planten.
2. De betaalbaarheid van de woningen wordt nader onderbouwd in de toelichting, het nader onderzoek naar vleermuizen wordt toegevoegd en de Aerius-berekeningen worden geactualiseerd.