

Vastgesteld door de raad van de gemeente Goes bij besluit van

, voorzitter

, griffier

TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan "Bebouwde kom Wilhelminadorp" in de gemeente Goes

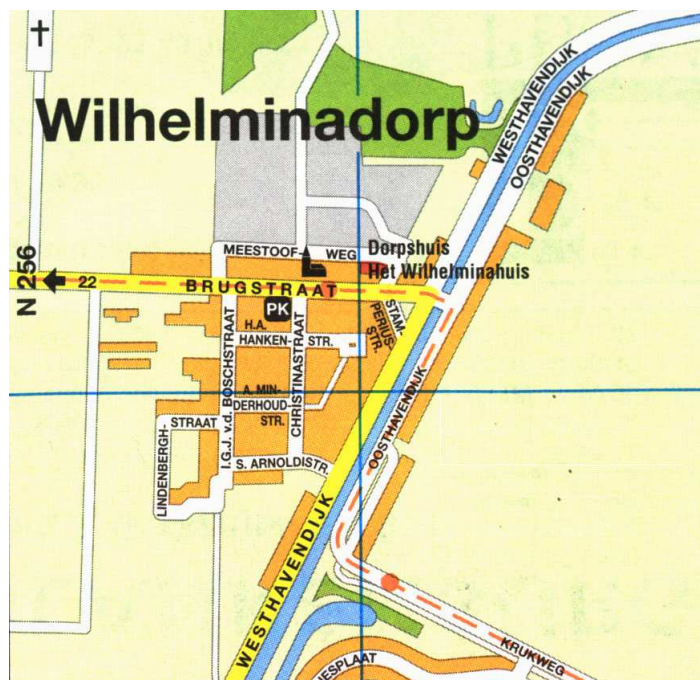
INHOUD

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Opzet	7
2	BELEIDSKADERS	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	14
2.4	Toetsing beleidskaders	16
3	INVENTARISATIE EN ANALYSE	19
3.1	Historie	19
3.2	Landschap	19
3.3	Functionele opbouw van het gebied	21
3.4	Ruimtelijke opbouw van het gebied	21
3.5	Kwaliteiten en potentiële ontwikkelingslocaties	27
3.5.1	Kwaliteiten	27
3.5.2	Potentiële ontwikkelingslocaties	27
4	VISIE OP HET PLANGEBIED	29
4.1	Deelgebieden	29
4.2	Streefbeelden deelgebieden	29
4.2.1	Streefbeeld linten	31
4.2.2	Streefbeeld planmatige uitbreiding	31
4.2.3	Streefbeeld voormalige locatie proefstation	31
4.3	Streefbeelden functies	32
4.3.1	Streefbeeld bedrijvigheid/voorzieningen	32
4.3.2	Streefbeeld water- en groenstructuur	32
4.3.3	Streefbeeld wonen	33
4.3.4	Streefbeeld verkeer	33
4.3.5	Streefbeeld recreatie	33
5	MILIEU EN DUURZAAMHEID	35
5.1	Geluidhinder	35
5.2	Bufferzone	35
5.3	Bodemverontreiniging	35
5.4	Milieuhinder	37
5.5	Water	37
5.6	Archeologie	40
5.7	Flora en fauna	41
5.8	Externe veiligheid	41
5.9	Luchtkwaliteit	42

5.10	Duurzaam bouwen	43
6	JURIDISCHE VORMGEVING	45
6.1	Planvorm	45
6.2	Toelichting op de bestemmingen	45
7	HANDHAVING	51
8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	55
9	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	55
9.1	Maatschappelijke toetsing	55
9.2	Overleg	55



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de kern Wilhelminadorp in de gemeente Goes. De gemeente heeft besloten om alle (verouderde) bestemmingsplannen binnen haar grondgebied te actualiseren en waar een plan ontbreekt een plan voor te bereiden en gelijktijdig te digitaliseren. Het uitgangspunt is om per bebouwde kom één bestemmingsplan op te stellen met uitzondering van de stad Goes, vanwege de grote omvang van de bebouwde kom. In de gemeente zijn 8 kernen gelegen. Een belangrijke aanleiding voor deze actualisatie vormt de in april 2000 in werking getreden wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Daarbij is een 'nieuwe' artikel 19-procedure, de zogenaamde 'zelfstandige projectprocedure', ingevoerd. Ingevolge lid 4, sub a van deze gewijzigde artikel 19-procedure mag geen vrijstelling van een bestemmingsplan meer worden verleend indien het een bestemmingsplan betreft dat niet tijdig (éénmaal per 10 jaar) is herzien. Dit betekent dat, wanneer sprake is van 'oude' bestemmingsplannen, aan allerlei bouwinitiatieven die in strijd met het bestemmingsplan zijn, uitsluitend medewerking verleend kan worden via de weg van de bestemmingsplanprocedure, hetgeen relatief omvangrijk en tijdrovend is. De wet biedt daarnaast de mogelijkheid voor een voorbereidingsbesluit ex artikel 19 lid 4 sub b WRO, maar de provincie vereist hiervoor wel een actualiseringsbeleid. Om aan bouwinitiatieven medewerking te kunnen verlenen door middel van de 'zelfstandige projectprocedure' dient, volgens de gewijzigde wet, een goede ruimtelijke onderbouwing geleverd te worden. Hetzelfde geldt om ongewenste bouwinitiatieven te kunnen weigeren. De toelichting van een actueel bestemmingsplan kan daartoe een goede basis bieden.

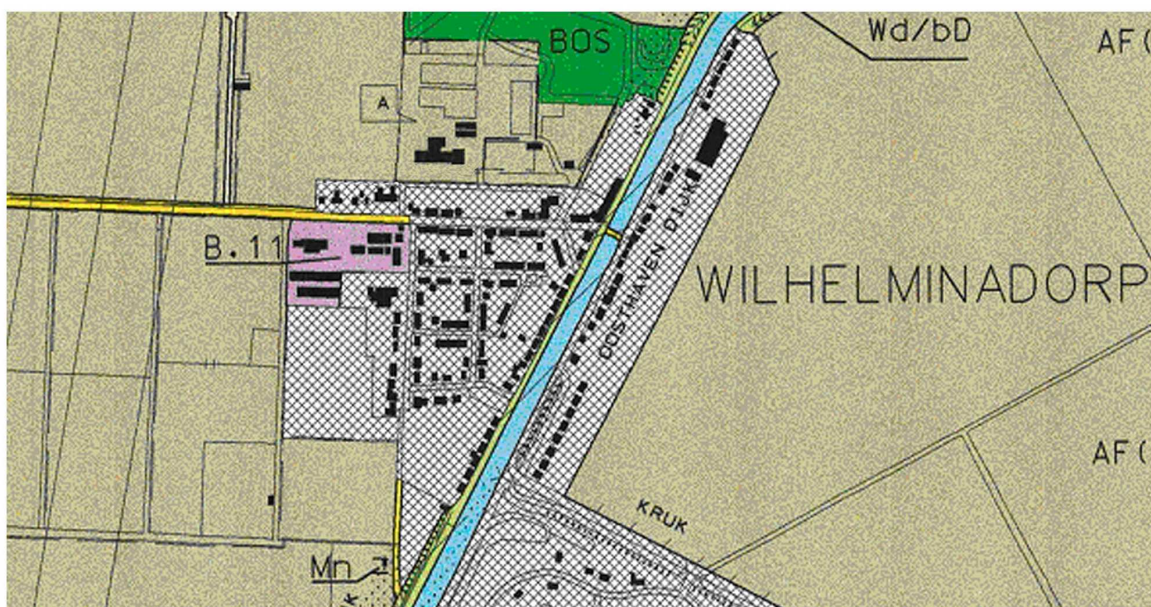
De volgende plannen worden middels het nieuwe bestemmingsplan herzien:

- uitbreidingsplan gemeente Kattendijke, Kom Wilhelminadorp plan in onderdelen (1954);
- herziening uitbreidingsplan gemeente Kattendijke, Kom Wilhelminadorp plan in onderdelen (1957);
- uitbreidingsplan gemeente Kattendijke 1963 (1963);
- bestemmingsplan 'De Schanse' (1997);
- uitwerkingsplan 'De Schanse II' (2002).

Vooraf de plannen uit de jaren '50 en '60 uit de vorige eeuw zijn om meerdere redenen aan vervanging toe. Zo zijn sinds de jaren '50 en '60 in afwijking van de vigerende plannen, vooruitlopend op de herziening, bebouwings- en gebruikswijzigingen toegestaan. Onderhavig bestemmingsplan dient deze wijzigingen te formaliseren. Daarnaast zijn de maatschappelijke normen over wat in een bestemmingsplan vastgelegd dient te worden de afgelopen jaren gewijzigd; de in de vigerende plannen gehanteerde systematieken zijn inmiddels achterhaald. Verder vragen nieuwe ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied om een adequate regeling. Voorliggend plan biedt een handvat om ontwikkelingen gericht te sturen en daarmee bij te dragen aan het behoud van de ruimtelijke en leefkwaliteit van Wilhelminadorp.



Figuur 3: Luchtfoto



Figuur 4: Planbegrenzing Wilhelminadorp bestemmingsplan "Landelijk gebied"

Onderhavig bestemmingsplan wordt voorzien van de zogenaamde IMRO-codering, wat inhoudt dat de bestemmingsplannen volledig digitaal uitgewisseld kunnen worden en in de toekomst ook door middel van internet raadpleegbaar kunnen zijn.

In provinciaal verband is geïnitieerd door het Ministerie een Convenant ondertekend door de provincie Zeeland, gemeenten en stedenbouwkundige adviesbureaus om uiterlijk in 2005 (later 2010) te beschikken over digitaal uitwisselbare bestemmingsplannen conform de IMRO-systematiek.

Voorafgaand aan de actualisering van de bestemmingsplannen, heeft de gemeente een integrale visie op de planologische ontwikkeling van elke kern ontwikkeld. De gemeente streeft naar behoud van de eigen identiteit van haar kernen. Om invulling te geven aan dit beleidsvoornemen en om recht te doen aan de kwaliteiten en potenties van de gemeente en de desbetreffende kern heeft de gemeente gekozen voor een stapsgewijze benadering. De eerste stap betreft het opstellen van een discussienota per kern, waarin het voor de kern voorgestane ruimtelijke beleid in beeld wordt gebracht. Voor Wilhelminadorp is inmiddels een discussienota opgesteld. De discussienota heeft van 29 december 2004 tot en met 27 januari 2005 ter visie gelegen. Er zijn geen reacties ingediend. Inmiddels is de discussienota op 21 april 2005 door de gemeenteraad vastgesteld. De tweede stap is het opstellen van een bestemmingsplan, waarin het voorgestane ruimtelijke beleid juridisch wordt vastgelegd in de voorschriften en de plankaart. De toelichting van het bestemmingsplan zal grotendeels overeenkomen met de eerder opgestelde discussienota.

Het voorliggende boekje betreft het bestemmingsplan voor de kern Wilhelminadorp. Wilhelminadorp ligt in het noordoosten van de gemeente aan het kanaal van Goes naar de Oosterschelde. De kern wordt omgeven door agrarisch gebied. Ten zuiden van de kern ligt de stad Goes. De bestemmingsplangrens is afgestemd op het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied". In de figuren 1 tot en met 4 is Wilhelminadorp weergegeven. Wilhelminadorp betreft een kleinschalige kern (circa 680 inwoners) met een beperkte ruimtelijke en functionele dynamiek.

1.2 Opzet

Met de visie op het bestemmingsplangebied (hoofdstuk 4) geeft de gemeente aan welke ontwikkelingen zij, binnen de planperiode en binnen de marges van het reële, voor Wilhelminadorp gewenst acht. Om een visie te kunnen formuleren en een bestemmingsplan op te kunnen stellen, dient allereerst de uitgangssituatie in beeld te worden gebracht. Hoofdstuk 3 gaat derhalve in op de inventarisatie en analyse van het plangebied. Daarvoor komt, in hoofdstuk 2, het beleidskader, dat op voorliggend plan van toepassing is, aan de orde. Hoofdstuk 5 gaat in op de milieu- en duurzaamheidsaspecten van het plan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 de juridische vormgeving van het plan toegelicht. In hoofdstuk 7 komt handhaving aan bod. Tenslotte komen in de hoofdstukken 8 en 9 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde.

2 BELEIDSKADERS

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte; Ruimte voor ontwikkeling

De Nota Ruimte, vastgesteld door de Ministerraad d.d. 23 april 2004, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het kabinet brengt de Nota Ruimte uit als kabinetsstandpunt (deel 3) van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid. De beleidsvoornemens die hieraan ten grondslag liggen, betreffen de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

Het kabinet streeft naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Voor verstedelijking, economische activiteiten en infrastructuur gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden benut. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas en de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Gemeenten zijn niet verplicht (al dan niet volledig) gebruik te maken van deze mogelijkheid: afstemming in regionaal verband is wenselijk om te komen tot de juiste woonmilieutypen en locatiekeuzen, met name in relatie tot de woningbouwafspraken. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid uit te werken.

2.2 Provinciaal beleid

Streekplan Zeeland (september 1997)

Algemeen

Belangrijkste uitgangspunt van het nog geldende provinciale beleid voor de functies in het bebouwd gebied (woningen, bedrijven en infrastructuur) is het bundelingsprincipe. Daarbij wordt een indeling in drie categorieën gehanteerd: de stedelijke ontwikkelingszones, de dragende kernen en de woonkernen. Wilhelminadorp is aangeduid als een woonkern.

Wonen

Het beleid voor de woonkernen moet zich concentreren op versterking van de woonkwaliteit. Nieuwbouw dient te zijn afgestemd op natuurlijke groei van de bevolking, verbetering van de woonomgeving door dorpsvernieuwingsactiviteiten en het behoud van permanente bewoning. Uitgangspunt is dat dit beleid voldoende mogelijkheden biedt om de kwaliteit en leefbaarheid van de kernen in stand te houden of te versterken. Dit betekent onder meer het creëren van bouwmogelijkheden voor de lokale woningbehoefte. Voor woonkernen kunnen gemeenten zelf accenten leggen, door de ene kern wat meer mogelijkheden te bieden dan de andere kern. Daarmee kan worden ingespeeld op specifieke situaties en bijzondere lokale omstandigheden. In relatie tot het streven naar zuinig ruimtegebruik geldt de volgende prioriteitsvolgorde: 1. vernieuwing/hergebruik van de bestaande situatie, 2. inbreiding en 3. uitbreiding.

Bedrijvigheid

Ten aanzien van bedrijvigheid is aangegeven dat bedrijventerreinen bij woonkernen hoofdzakelijk een lokale functie hebben en dienen voor opvang van de eigen bedrijvigheid. Lokale vestigingsmogelijkheden moeten afgestemd worden op de aard, schaal en functie van de kern. Voor het ontwikkelen van een lokaal bedrijventerrein geldt een eindomvang van 5 hectare. Het aanhouden van een voorraad uitgeefbaar bedrijventerrein wordt in het algemeen niet wenselijk geacht. Alleen in relatie tot bedrijfsverplaatsing in het kader van stads- en dorpsvernieuwing is het aanhouden van enige voorraad toelaatbaar.

Bij de totstandkoming, uitbreiding, inrichting en het beheer van bedrijventerreinen geldt de volgende prioriteitsvolgorde: 1. inbreiding, 2. uitbreiding van bestaande terreinen en tenslotte 3. nieuwe terreinen. Met name de mogelijkheden voor revitalisering en herstructurering van bestaande terreinen dienen te worden gezien.

Ten aanzien van het toestaan van bedrijfswoningen op bedrijventerreinen of -concentraties is grote terughoudendheid vereist.

In het beleid voor detailhandelsvoorzieningen staat de positie van een sterk kernwinkelapparaat als onmisbaar element van een leefbaar dorp voorop. Een aantrekkelijk verblijfsklimaat, een goed vestigingsmilieu voor het midden- en kleinbedrijf en mobiliteitsbeheersing vormen daarbij belangrijke overwegingen. Ter bescherming van het bestaande winkelapparaat wordt een terughoudend beleid voor de perifere detailhandel gevoerd. Vestiging of uitbreiding van detailhandelsvoorzieningen buiten de kernen wordt niet toegestaan.

Verkeer

Gestreefd wordt naar een duurzaam veilige indeling en vormgeving van het wegennet conform de principes van Duurzaam Veilig. Duurzaam Veilig is opgebouwd uit drie grondbeginselen: streven naar functioneel gebruik (voorkom onbedoeld gebruik van het wegennet), naar homogeen gebruik (voorkom ontmoetingen met grote snelheids- en richtingsverschillen) en naar voorspelbaar gebruik (voorkom onzeker gedrag van verkeersdeelnemers). Uitgegaan wordt van een preventieve aanpak: maatregelen die nodig zijn om ongelukken in de toekomst te vermijden. Daartoe vindt een categorisering van wegen plaats waarbij de wegen in relatie tot hun functie zonodig worden aangepast.

Recreatie

Behoud van de kwaliteit van bestaande dagrecreatieve voorzieningen door vernieuwing en beheer en onderhoud is nodig. Differentiatie en verbreding van het aanbod is eveneens van belang. Het recreatieve medegebruik van natuur, water en landelijk gebied is een belangrijk bestanddeel van de dagrecreatieve voorzieningen in Zeeland. Het beleid is erop gericht de gebruiksmogelijkheden hiervan met inachtneming van de primaire belangen, optimaal te benutten en de diversiteit die hierbij bestaat in stand te houden. Kleinschalige recreatieve elementen zijn mogelijk voor zover deze geen of slechts in geringe mate beperkingen voor de primaire functies inhouden.

Waterlopen en waterkeringen

In bestemmingsplannen dient aan primaire waterlopen een daarop toegesneden bestemming gegeven te worden. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de langs de (primaire, secundaire en tertiaire) waterlopen aan te houden bebouwingsvrije zones. Deze zijn geregeld in de "Keur Waterbeheer". Gestreefd wordt naar het benutten van de mogelijkheden voor recreatief medegebruik op en langs waterlopen voorzover andere belangen zich daar niet tegen verzetten.

De waterstaatkundige functie van primaire en secundaire waterkeringen (onder meer dijken) dient in het bestemmingsplan geregeld te worden. Tot de primaire waterkering behoort landwaarts tevens een reservestrook voor op termijn uit te voeren verzwaeringswerken.

Natuur

Het beleid is gericht op de bescherming en verdere ontwikkeling van de natuurwaarden in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en op het behoud van de actuele natuurwaarden daarbuiten.

Landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden

Bij de afweging omtrent nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient aan de visueel-landschappelijke aspecten expliciet aandacht te worden besteed.

Verder is het beleid gericht op het beschermen van cultuurhistorische waardevolle elementen en relictten in het landelijk gebied en in de bebouwde omgeving en het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem.

Omgevingsplan Zeeland (in ontwikkeling)

De provincie is momenteel bezig met het opstellen van een omgevingsplan dat het huidige Streekplan dient te vervangen. Het Omgevingsplan Zeeland wordt een plan waarin de provincie haar beleid voor ruimtelijke ordening, milieu en water en het sectorbeleid voor natuur, landschap en wonen integreert. Op de hoofdlijnen moet het plan aangeven hoe onze provincie er over vijftien tot twintig jaar moet uitzien. Het uiteindelijke Omgevingsplan dient in de zomer van 2006 vastgesteld te zijn. Daarmee is het omgevingsplan op tijd klaar om de huidige provinciale plannen voor ruimte (Streekplan), milieu (Groen licht) en water (Samen slim met water), die een looptijd tot 2006 hebben, tijdig te kunnen vervangen.

Streekplanherziening Woonvisie (18 maart 2005)

Op 12 november 2004 hebben Provinciale Staten de Woonvisie, Bouwsteen voor het Omgevingsplan, vastgesteld. Deze nota vormt een bouwsteen voor het op te stellen Omgevingsplan Zeeland, dat het huidige Streekplan in 2006 zal vervangen. Centraal in

de Woonvisie staat de wens om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van de woonconsument. Door middel van een nieuwe werkwijze wordt ruimte gecreëerd om hier zoveel mogelijk aan tegemoet te komen. Deze nieuwe werkwijze is echter op onderdelen strijdig met het vigerende Streekplan Zeeland 1997. Om de nieuwe werkwijze zo spoedig mogelijk in te voeren, wordt een aantal uitgangspunten uit het huidige Streekplan herzien. De volgende uitgangspunten worden doorgevoerd:

1. Er wordt een vaste verhouding tussen stedelijke ontwikkelingszones, dragende kernen en overige kernen gehanteerd. Deze vaste verhouding heeft betrekking op de groei van de woningvoorraad. De verhouding stedelijke zones – dragende kernen – overige kernen voor de hele provincie bedraagt 50 – 20 – 30. Per regio is de vaste verhouding nader uitgewerkt. Voor De Bevelanden is de verhouding stedelijke ontwikkelingszone – overige kernen 70 – 30;
2. De prioriteitsvolgorde (herstructurering – inbreiding – uitbreiding) blijft van toepassing, maar zal voortaan worden geïmplementeerd door een vaste verhouding 50-50 te hanteren tussen inbreiding en uitbreiding. Dit betekent dat 50% van de nieuwbouwproductie van een gemeente binnen bestaand bebouwd gebied dient plaats te vinden;
3. Gemeenten bepalen in hoge mate zelf de omvang, spreiding en samenstelling van het bouwprogramma;
4. Het wordt mogelijk om in de overige kernen meer woningen te bouwen dan nodig zou zijn om de natuurlijke groei op te kunnen vangen;
5. De mogelijkheid om op basis van een structuurvisie het regionale programma te verruimen, komt te vervallen. Per knelpuntsituatie zal bezien moeten worden of ten behoeve van het project kan worden afgeweken van de reguliere woningbouwplanning en beleidsdoelen;
6. Unieke projecten moeten binnen de woningbouwplanning passen en zullen dus niet langer als een aparte categorie behandeld worden.

Partiële streekplanuitwerking stedelijke ontwikkelingszone Goes (24 juni 2003)

De gemeenten Borsele, Goes en Kapelle hebben samen met de provincie, een regiovisie opgesteld voor de gronden die deel uitmaken van de stedelijke ontwikkelingszone Goes, welke door de gemeenteraden van de drie gemeenten is vastgesteld. In deze partiële streekplanuitwerking worden de afspraken uit de regiovisie, zoals die gemaakt zijn tussen de gemeenten onderling en tussen de gemeenten en de provincie, door de provincie vastgelegd. De afspraken zijn opgedeeld in verschillende sectoren. Voor Wilhelminadorp is alleen de sector wonen relevant.

Bundeling

Binnen de stedelijke ontwikkelingszone Goes kunnen in de kern Wilhelminadorp beperkte woningbouwmogelijkheden geboden worden voor uitbreiding ter afronding van de reeds ingezette ruimtelijke ontwikkeling.

Programma

In het kader van de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (Vinex) en de Actualisering Vierde Nota Ruimtelijke Ordening (Vinac) heeft het Rijk uitvoeringsafspraken voor de verstedelijking tot het jaar 2005 (Vinex-convenanten) respectievelijk tot het jaar 2010 (Vinac-afspraken) gemaakt met provincies, kaderwetgebieden en voor wat betreft Vinex ook met gemeenten. Met betrekking tot de Vinac-afspraken was afgesproken deze te herijken in het jaar 2000/2001. In het regeerakkoord van 1998 is afgesproken nieuwe beleidsinzichten uit relevante nota's te betrekken bij de herijking. De herijking viel

hiermee uiteen in twee componenten: een technische herijking op basis van de oorspronkelijke Vinac-afspraken en een beleidsmatige herijking op basis van de nieuwe beleidsinzichten. Beide vormen uitgangspunten voor de begin 2002 gemaakte intentie-afspraken verstedelijking tot 2010 van het Rijk met de twintig stedelijke regio's. De intentie-afspraken gaan over wonen, milieu, gezondheid en veiligheid, werken, openbaar vervoer en infrastructuur en groen.

De intentie-afspraken beoogden een overgang te bewerkstelligen van het beleid, zoals vastgelegd in Vinex en Vinac en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing 1 (ISV-1), naar het toen voorgenomen nieuwe beleid en de uitvoering daarvan op basis van definitieve verstedelijkingsafspraken, eveneens met de twintig stedelijke regio's.

In december 2004 is het convenant woningbouwafspraken 2005 tot 2010 door de provincie Zeeland getekend. Dit convenant heeft betrekking op de stedelijke regio Middelburg en Vlissingen en het Stedennetwerk Scheldemondesteden. De gemeente Goes maakt hier onderdeel van uit.

Het convenant bevat kwantitatieve afspraken inzake de woningbouw en de daarmee samenhangende voorzieningen.

Voor de provincie Zeeland (voor de stedelijke regio Middelburg en Vlissingen) stelt het Rijk een Bls-budget beschikbaar van € 5.839.983 voor de toevoeging van 3000 woningen aan de voorraad. De gemeenten Goes en Terneuzen hebben aangegeven aanspraak te willen maken op de bij de stedelijke regio Middelburg en Vlissingen vrijvallende Bls-middelen, door een deel van de opgave van Middelburg en Vlissingen te realiseren.

Kwaliteit

De lokaal aanwezige kenmerken in de stedelijke ontwikkelingszone Goes dienen aangegrepen te worden om een afwisseling tussen de woonmilieus te realiseren en de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkelingszone als geheel te versterken. In stedenbouwkundige ontwerpen, bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen dient gemotiveerd te worden op welke manier nieuwbouw of vernieuwbouw leidt tot een versterking van de lokale identiteit.

Herstructureringsopgave en monitoring

Om in te kunnen spelen op veranderingen in de vraag naar een bepaald type woning is het van belang dat er monitoring plaatsvindt van de ontwikkelingen op de woningmarkt. De toekomstige woningbehoefte binnen de stedelijke ontwikkelingszone Goes dient door middel van 'kleinschalige' plannen met een beperkte looptijd te worden ingevuld om voldoende flexibel te kunnen opereren op de woningmarkt.

Locaties en milieus

Voor landelijke woonkernen, zoals Wilhelminadorp zijn de volgende ruimtelijke randvoorwaarden aan woonmilieus gesteld:

- het behouden van het oorspronkelijke landelijke karakter en structuur van de kern;
- kleinschalige inbreiding is mogelijk, mits de karakteristieke open gaten in de dorpsstructuur behouden blijven;
- beperkte uitbreiding alleen ter afronding van de reeds ingezette ruimtelijke ontwikkeling.

2.3 Gemeentelijk beleid

Ontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing en Woningbouwplanning 2005-2015

De woningbouwplanning is voor de gemeente een instrument om bewust om te kunnen gaan met het bouwen en aanpassen van woningen. Hiervoor gelden twee redenen; een kwantitatieve en een kwalitatieve noodzaak. In het Ontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing "Goed Wonen in Goes" (vastgesteld door de raad op 24 augustus 2000) is hier uitgebreid op ingegaan. Kwantitatief dient de woningvoorraad in evenwicht te zijn. Kwalitatief moet er voor gezorgd worden dat zoveel mogelijk tegemoet gekomen wordt aan de vraag van de woonconsument. In de woningbouwplanning 2005-2015 is hier zo veel mogelijk rekening mee gehouden.

De gemeente streeft er naar dat zoveel mogelijk levensloopbestendig wordt gebouwd. Deze term is een containerbegrip waarbij diverse termen in beleidsstukken hetzelfde beogen, namelijk het zolang mogelijk zelfstandig wonen mogelijk te maken (e.e.a. met het oog op de Wet Maatschappelijke Ondersteuning en kostenbesparing Wet Voorzieningen Gehandicapten). Het ziet toe op de kwaliteit die aan een woning wordt gehangen. Het begrip heeft een sterke ontwikkeling gekend, vanaf seniorenwoning, woonkeurmerk, tot levensloopbestendig, mede als gevolg van het streven naar een duurzame stedenbouw.

Levensloopbestendige woningen zijn woningen die vanwege de externe en interne toegankelijkheid in principe geschikt zijn voor bewoning in alle levensfasen. Deze woning is ook goed te bewonen door ouderen en mensen met een handicap, maar bovendien voldoet de woning aan aanvullende eisen. Als nieuwbouwnorm geldt het consumenten keurmerk (woonkeur).

Groenstructuurplan 2003-2012 (april 2004)

In het groenstructuurplan wordt gestreefd naar het waarborgen en verhogen van de kwaliteit van het woon-, werk- en leefmilieu in de gemeente Goes door het versterken van de groenstructuur. Het plan vormt een lange termijn visie op de gewenste ontwikkelingen van het groen in de bebouwde kom. Voor de dorpen wordt het behoud van het landelijke karakter voorgestaan.

Tot de belangrijkste bestaande elementen in de groenstructuur in en rond Wilhelminadorp behoren:

- de begraafplaats aan de Langeweg;
- het sportveld aan de Meestoofweg;
- de groenstrook tussen de Lindenberghstraat en het proefstation voor de fruitteelt en aan de zuidzijde van de Lindenberghstraat;
- de speeltuin tussen de bebouwing aan de A. Minderhoudstraat en de S. Arnoldistraat;
- de groenplek op de hoek S. Arnoldistraat en de Westhavendijk;
- de laanbeplanting aan de West- en Oosthavendijk, de Brugstraat/Langeweg en de westzijde van de I.G.J. van den Boschstraat.

Welstandsnota (18 mei 2004)

Het welstandsbeleid van de gemeente Goes is verwoord in de "Welstandsnota Goes". Het belangrijkste doel van het welstandsbeleid is het vormen van een toetsingskader

voor welstand, waarmee de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten behouden en versterkt kunnen worden. Hiervoor is een aantal beoordelingskaders opgesteld, waaronder gebiedsgerichte beoordelingskaders. Deze dienen altijd in samenhang met de gehele gebiedsomschrijving van het desbetreffende deelgebied waarop de bouwaanvraag van toepassing is te worden gehanteerd. Voor Wilhelminadorp is er onderscheid gemaakt in twee gebiedstypen, de historische dorpskern en de dorpsuitbreidingen. De historische kern van Wilhelminadorp wordt gevormd door de Oost- en Westhavendijk, de Brugstraat, de Meestoofweg, de Stamperiusstraat, de Christinastraat, de H.A. Hankenstraat en de oostzijde van de I.G.J. van den Boschstraat. De historische dorpskern betreft een bijzonder welstandsgebied, waarvoor een extra inspanning nodig is tot voordeel van de bestaande ruimtelijke kwaliteit.

De dorpsuitbreidingen hebben een eigen tijdsbeeld, met elk hun eigen karakteristieke kenmerken. De kleine schaal waarop is uitgebreid zorgt voor een afwisselend bebouwingsbeeld. Door bijvoorbeeld de afwisseling van rijwoningen met eenvoudige gevelindelingen en de meer expliciet vormgegeven eigentijdse nieuwbouw ontstaat een diversiteit in het beeld en daarmee de beleving. Door de vanzelfsprekendheid in verkaveling, oriëntatie en relatie met het omliggende landschap ontstaat een herkenbaarheid die bijdraagt aan het totale dorpsbeeld. De dorpsuitbreidingen betreffen een regulier welstandsgebied, waarvoor een normale inspanning nodig is, gericht op het handhaven van de basiskwaliteit.

Beleidsplan duurzaam bouwen van de Gemeente Goes

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 beleidsplan betreft een verdergaand voorstel.

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 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).

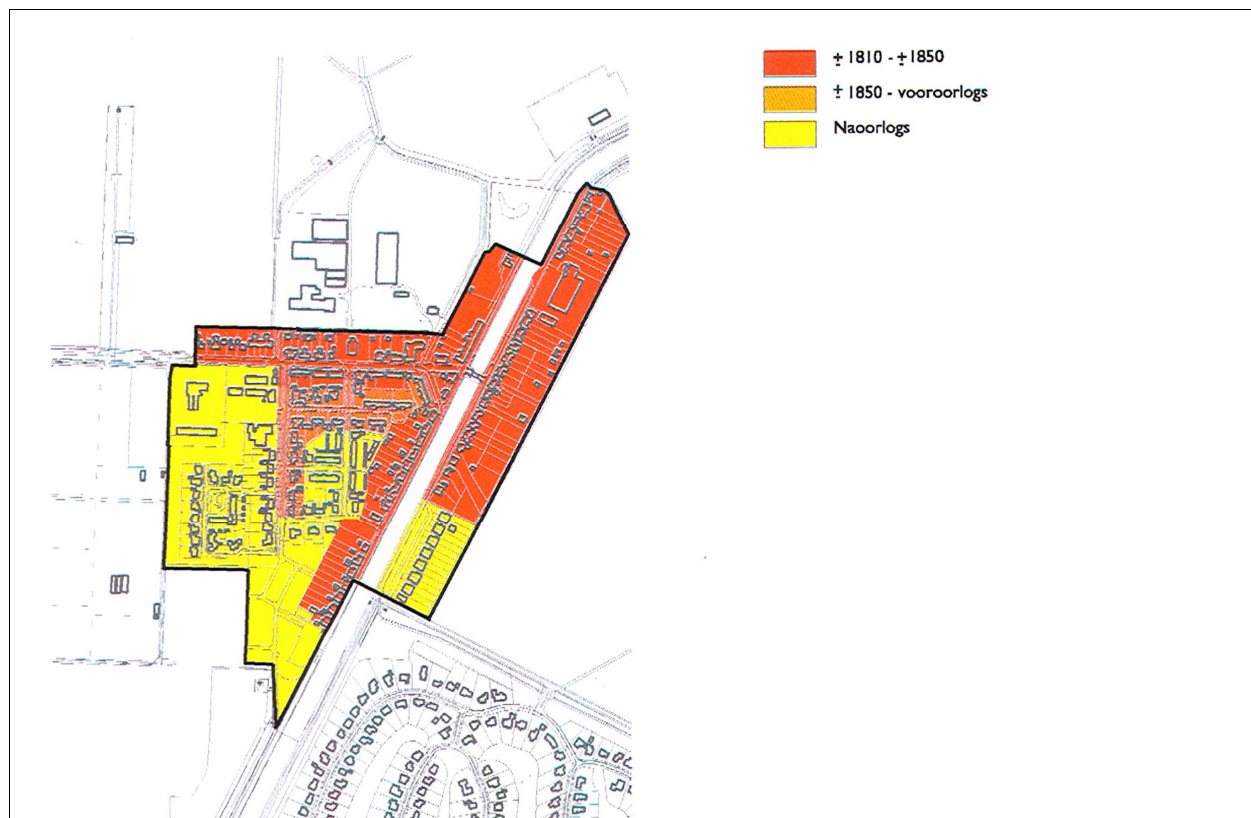
Concept-Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP 2004)

In het concept-GVVP worden maatregelen genoemd die in het verlengde liggen van het bestaande verkeersbeleid (verbeteren verkeersveiligheid, verbeteren fietsvoorzieningen, doorstroming autoverkeer), maatregelen die afgestemd zijn op toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en maatregelen die mogelijk diep ingrijpen op bestaand beleid. Er is tevens een beoordelingskader opgenomen om beleidsmatig de vinger aan de pols te houden. Beleid en toekomstige verkeerskwesties in Goes zullen aan dit kader worden getoetst. In het GVVP is bewust gekozen voor een integrale benadering van alle mobiliteitsdeelnemers op basis van een geografische indeling, waardoor de visie overzichtelijk aanschouwelijk is gemaakt.

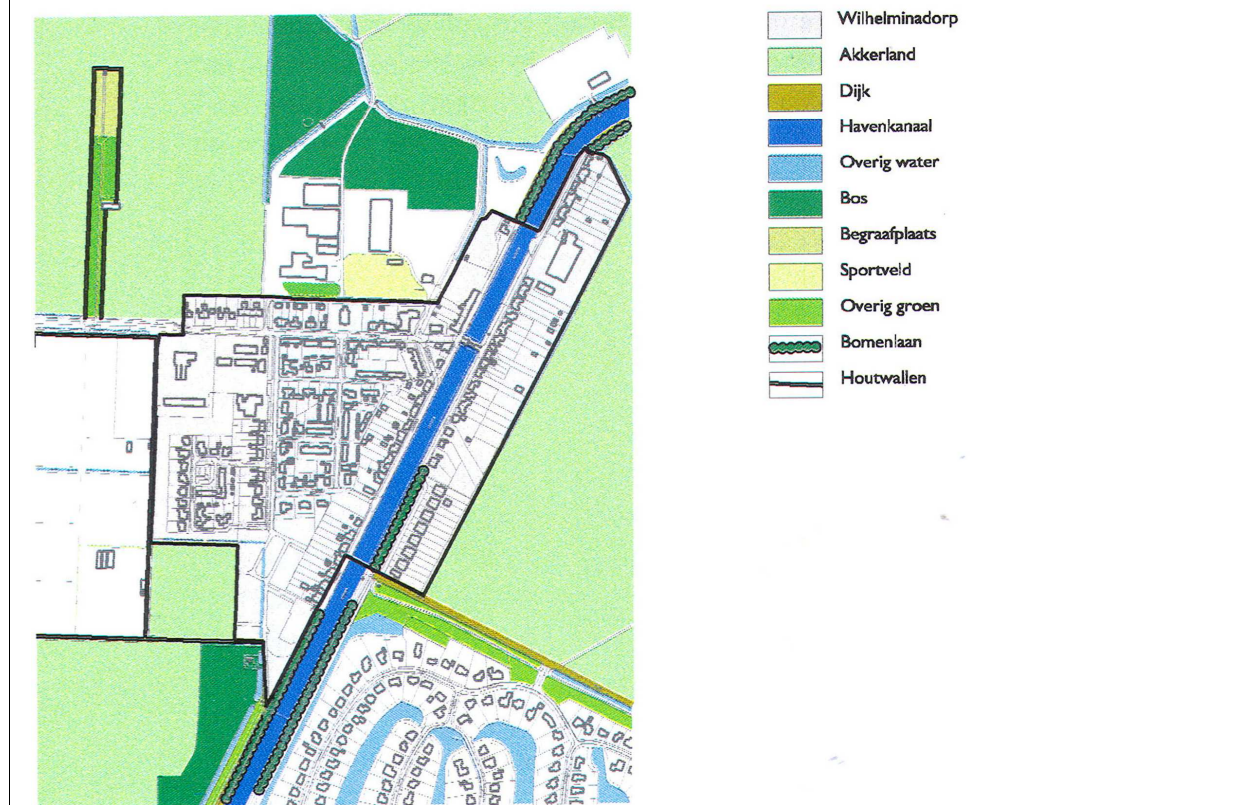
2.4 Toetsing beleidskaders

Het rijksbeleid (Nota Ruimte) streeft naar bundeling van verstedelijking, economische activiteiten en infrastructuur, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. In navolging van het provinciale ruimtelijke beleid is het gemeentelijk beleid voor de landelijke kern Wilhelminadorp hoofdzakelijk conserverend van aard. Getracht wordt de bestaande identiteit, het karakter van de kern te behouden. De kernbegrippen zijn 'kwaliteit' en 'kwaliteitsverbetering', waarbij duurzaamheid nagestreefd wordt.

- Ten aanzien van de woonfunctie blijkt dat er momenteel ruimte is voor de bouw van enkele tientallen woningen. Deze wordt reeds gedeeltelijk ingevuld door het plan 'De Schanse II' langs de Westhavendijk. Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op herstructurerings-, inbreidings- c.q. verdichtingsplannen boven uitbreidingsplannen, en kwaliteit boven kwantiteit. Nieuwbouw en verbouw van gebouwen dienen afgestemd te worden op de welstandseisen. Het historische deel van de kern vergt hierbij extra aandacht. Daarnaast dient bij nieuwbouw te worden voldaan aan de principes van duurzaam bouwen;
- Detailhandelsvoorzieningen zijn van groot belang voor een leefbaar dorp;
- Voor groen in de dorpen wordt het behoud van het landelijke karakter voorgestaan;
- Individuele, meer of mindere intensieve vormen van verblijfsrecreatie, dagrecreatie in en aansluitend aan steden en dorpen in een daarbij passende maat, schaal en aard kunnen worden toegestaan;
- Ten aanzien van verkeer wordt gestreefd naar verbetering van de verkeersveiligheid (duurzaam veilige indeling en vormgeving van het wegennet conform de principes van Duurzaam Veilig), de fietsvoorzieningen en de doorstroming van autoverkeer;
- Natuurwaarden dienen beschermd en waar mogelijk versterkt te worden;
- Gestreefd wordt naar het beschermen van cultuurhistorische waardevolle elementen en relictten en het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem;
- Veiligheidsrisico's dienen beperkt te worden.



Figuur 5: Historische structuur



Figuur 6: Landschapsstructuur

3 INVENTARISATIE EN ANALYSE

Voor het formuleren van beleid is het van belang dat de uitgangssituatie, de huidige situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op de historie van Wilhelminadorp, het landschap, de functionele en ruimtelijke opbouw van het plangebied en de huidige kwaliteiten en potentiële ontwikkelingslocaties van Wilhelminadorp.

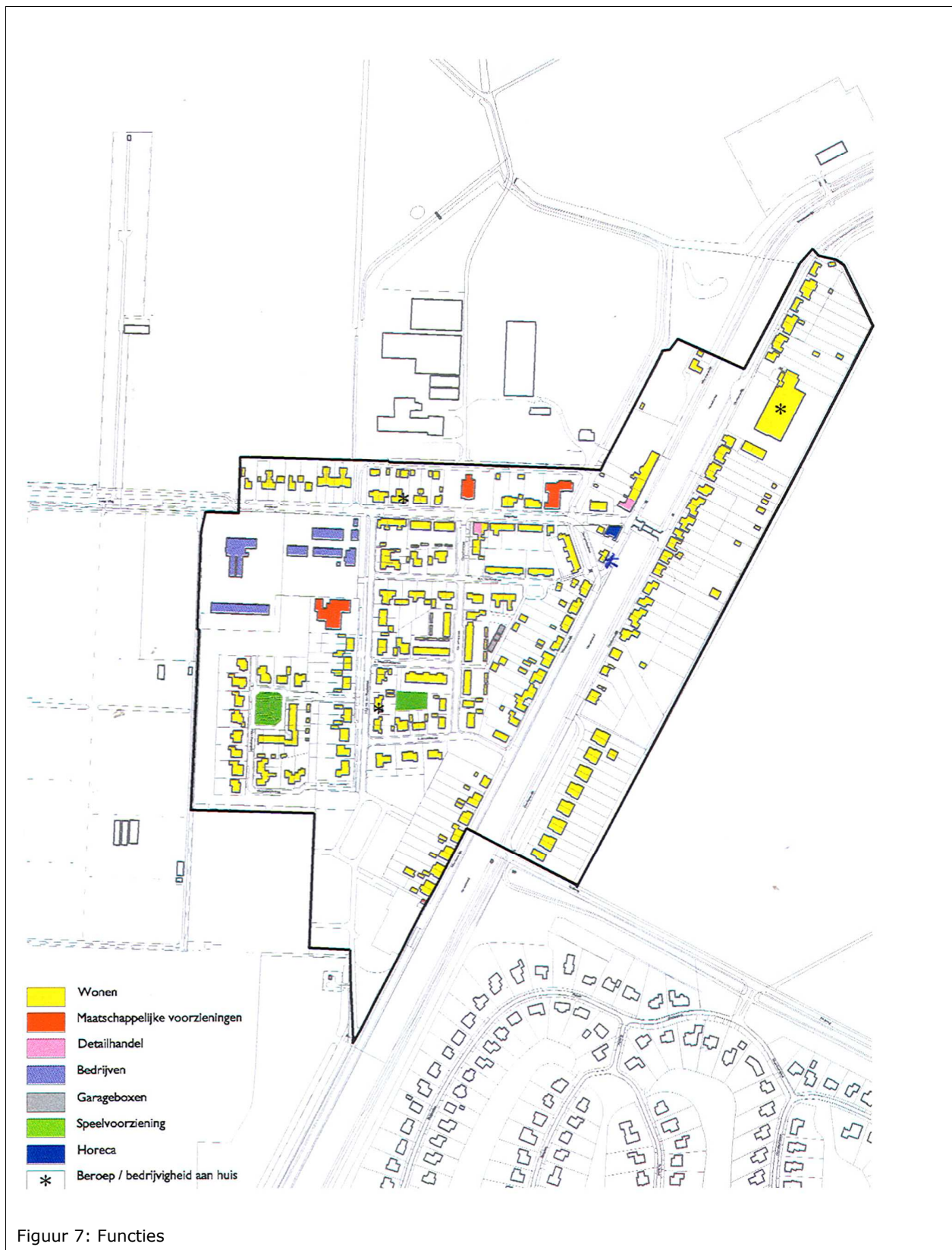
3.1 Historie

In 1809 is door inpoldering van de tussen het oudland (ingepolderd land tot de 13e eeuw) en de polders rond de Wolphaartsdijk gelegen getijdengeul de Schenge, de Wilhelminapolder ontstaan. Deze polder kwam in eigendom van de maatschappij "De Wilhelminapolder". Om een vrije doorvaart naar de stad Goes te garanderen werd in 1810 het kanaal van de stad Goes naar het Goese Sas bij de Oosterschelde aangelegd. Het nieuw gewonnen land werd voor agrarisch gebruik ingericht, waarbij een rechtlijnig, tamelijk grootschalig patroon van waterlopen en landwegen tot stand is gekomen.

Wilhelminadorp is na 1809 planmatig ontwikkeld, om als voorzieningencentrum voor het nieuwe land te fungeren. Het dorp is min of meer in het midden van de nieuwe polder gelegen. De plattegrond wordt bepaald door een kruising van eerdergenoemd kanaal en de Brugstraat, die deel uitmaakt van de rechtlijnig opgezette infrastructuur van de polder. De gedraaide richting van het kanaal ten opzichte van de rechtlijnige structuur van het landschap komt duidelijk tot uitdrukking in de stedenbouwkundige structuur van het dorp. De ontwikkeling van het dorp werd min of meer geforceerd door de directeur van de maatschappij, die de arbeidersbevolking wilde concentreren in één woonplaats. Hierdoor werden vrijwel uitsluitend arbeiderswoningen gebouwd. In eerste instantie bestond de kern uit de langs de Brugstraat en Oost- en Westhavendijk gelegen bebouwing. Vervolgens is de kern uitgebreid met de bebouwing langs de H.A. Hankenstraat, de oostzijde van de I.G.J. van den Boschstraat en de bedrijfsbebouwing langs de Meestoofweg. Na de tweede wereldoorlog is een kortsluiting gemaakt tussen de Brugstraat en de Westhavendijk door de aanleg van de Stamperiusstraat. Verder heeft de kern zich uitgebreid ten zuiden van de H.A. Hankenstraat. In de jaren '90 van de vorige eeuw is de planmatige uitbreiding "De Schanse I" langs de Lindenberghstraat en een serie halfvrijstaande woningen aan de Oosthavendijk gebouwd. Momenteel wordt gebouwd aan de woninguitbreiding 'De Schanse II' aan de zuidzijde van de kern. In figuur 5 is de historische structuur van de kern weergegeven.

3.2 Landschap

Het gebied rondom Wilhelminadorp wordt gekenmerkt door een overwegend open, agrarisch landschapsbeeld. Zoals in de vorige paragraaf is beschreven ligt de kern midden in de Wilhelminapolder. Deze nieuwlandpolder wordt gekenmerkt door een grootschalige rechthoekige verkaveling, het agrarisch gebruik (voornamelijk akkerbouw) en openheid. Het gedeelte van de polder ten zuidoosten van Wilhelminadorp betreft het 'Goese Meer', een aan het water gelegen Goese woonwijk, die in verbinding staat met het havenkanaal. In de directe omgeving van Wilhelminadorp staan veel opgaande



beplantingen. Westelijk van de kern betreffen het enkele kleinschalige fruitteeltpercelen, behorende bij het voormalige proefstation voor de fruitteelt bij de kern. Aan de noordrand van Wilhelminadorp zijn de bedrijfsgebouwen van het grootschalige landbouwbedrijf "Koninklijke Maatschappij Wilhelminapolder" aanwezig. Deze zijn aan de noordzijde omzoomd met bos. Verder zijn aan weerszijden van het havenkanaal op de dijken bomenrijen aanwezig.

De verwevenheid van Wilhelminadorp met het landschap is groot. Dit komt grotendeels tot uiting doordat de stedenbouwkundige structuur van het dorp aansluit op de rechtlijnige structuur van het landschap. Verder is het kanaal als landschappelijk element bepalend in het dorp. In figuur 6 is de landschapsstructuur van de omgeving van Wilhelminadorp weergegeven.

3.3 Functionele opbouw van het gebied

De kern Wilhelminadorp kan getypeerd worden als een kern met een beperkte ruimtelijk-functionele dynamiek. Wonen is de belangrijkste functie. Er wonen 680 inwoners in de kern (peildatum 1-09-2003). Gezien de korte afstand van het dorp tot de stad Goes, is Wilhelminadorp vooral aangewezen op de voorzieningen en bedrijven in deze stad. Binnen de kern komt een aantal bedrijven en maatschappelijke dan wel commerciële voorzieningen voor. In Wilhelminadorp ontbreekt een centrum. De voorzieningen/bedrijven concentreren zich voornamelijk in het bebouwingslint langs de Brugstraat en op de hoek Brugstraat - Westhavendijk. Daarnaast zijn enkele bedrijven/voorzieningen verspreid over het dorp aanwezig.

Aan de Brugstraat bevinden zich een kapsalon, een kerk, een fysiotherapeut en een dorps huis. Aan de Westhavendijk zijn een restaurant en een glasatelier aanwezig. De basisschool is aan de I.G.J. van den Boschstraat gesitueerd. In het achtergebied ingeklemd tussen de A. Minderhoudstraat en de H.A. Hankenstraat en langs de Lindenbergstraat bevinden zich speelterreinen. In het achtergebied tussen de Westhavendijk en de Christinastraat is een aantal garageboxen gesitueerd. Verder bevinden zich in het dorp enkele activiteiten aan huis, zoals een atelier, een kapsalon en een projectmanagementkantoor.

Buiten het plangebied bevinden zich aan de Meestoofweg het landbouwbedrijf van de maatschappij "De Wilhelminapolder" en een korfbalveld. Ten westen van de kern aan de Langeweg ligt de begraafplaats. In figuur 7 zijn de functies in Wilhelminadorp aangegeven.

3.4 Ruimtelijke opbouw van het gebied

Ruimtelijke hoofdstructuur

Wilhelminadorp betreft een planmatig ontwikkelde kern. De structuurdragers in de kern zijn het kanaal met aan weerszijden bebouwing en de Brugstraat/Langeweg. Een centrum ontbreekt in het dorp. In de zuidwestelijke 'oksel' van de structuurdragers is de kern uitgebreid. De blokverkaveling van deze uitbreiding sluit aan op de rechtlijnige landschapsstructuur. Aan de noord- en westzijde van de kern zijn een tweetal grootschalige agrarische bedrijven gevestigd. Deze vormen zelfstandige eenheden en dragen bij aan het agrarisch karakter van de kern. Dit betreffen het voormalige proefstation voor de fruitteelt en het landbouwbedrijf van de "Koninklijke Maatschappij Wilhelminapolder".



Bebouwingsstructuur

Bepalend in de bebouwingsstructuur van Wilhelminadorp zijn de Brugstraat, de Oosthavendijk en de Westhavendijk. Deze linten vormen de oudste delen van de kern, waarna in een latere periode de zuidelijk en westelijk gelegen gronden zijn bebouwd. Het ruimtelijke beeld van deze oude linten is door de overwegend vrijstaande en halfgeschakelde bebouwing vrij ruim van opzet, ondanks dat de bebouwing direct aan de straat gesitueerd is. Alleen aan de noordzijde van de Brugstraat bevinden zich voortuinen.

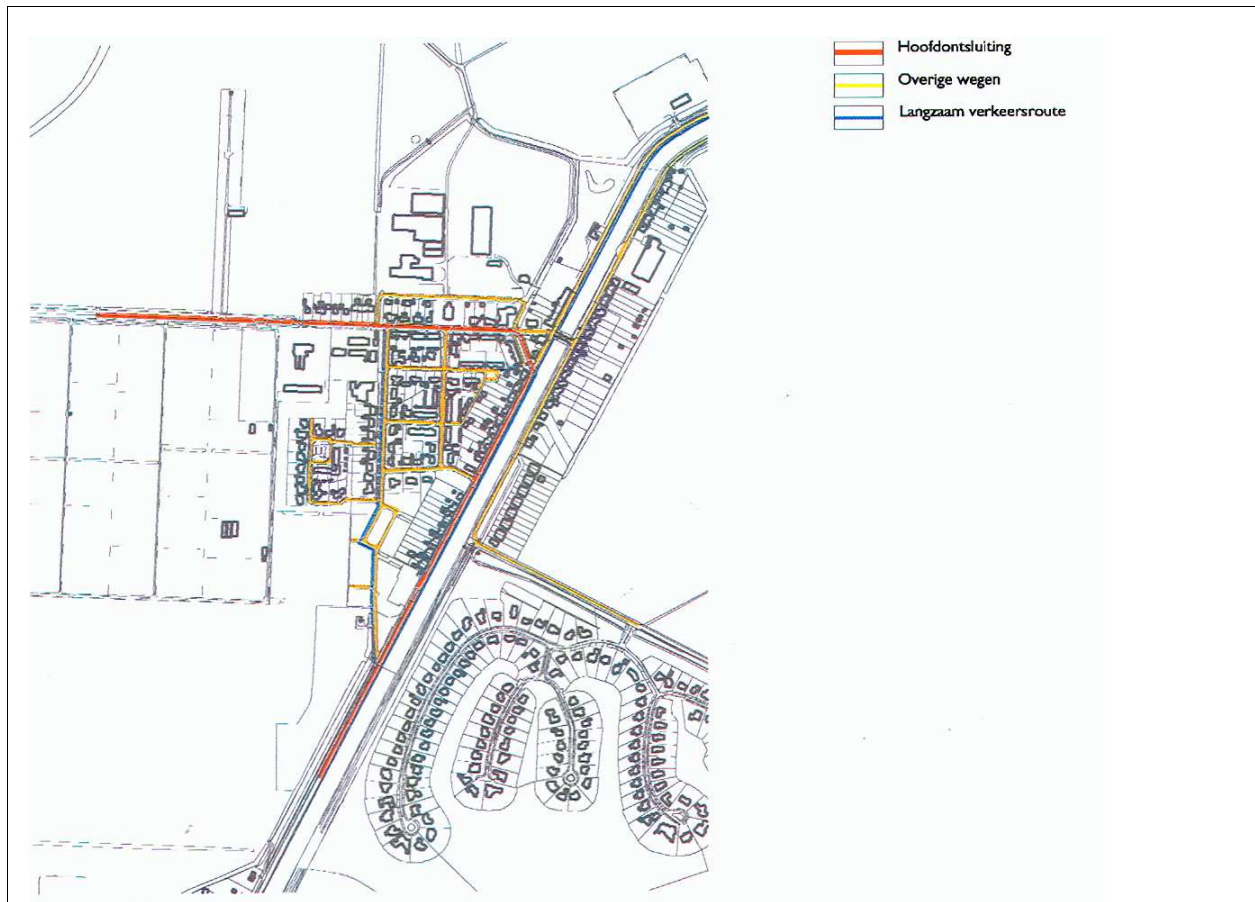
Het ruime bebouwingsbeeld van deze linten wordt veroorzaakt door het brede straatprofiel en de aanwezige doorzichten tussen de bebouwing (voornamelijk de Oosthavendijk) en het groen (bomen). De brede open ruimte van het havenkanaal is bepalend voor het ruim opgezette ruimtelijke beeld aan de Oost- en Westhavendijk. Opvallend is verder het grasveld met bomen op de hoek Westhavendijk – S. Arnoldistraat.

In de loop der tijd is een gedeelte van de historische bebouwing langs de linten vervangen en 'aangevuld' met nieuwbouw, waardoor er bebouwing uit verschillende tijdsperiodes aanwezig is. Langs de Oost- en Westhavendijk zijn nog veel historische arbeiderswoningen te vinden. Dit gaat voornamelijk om seriematig gebouwde halfvrijstaande woningen van één bouwlaag met een zadeldak evenwijdig aan de weg. Opvallend is dat er veel hout in de gevels is verwerkt. Het deel van de Westhavendijk ten noorden van de Brugstraat betreft aaneengesloten bebouwing. De van oudsher aanwezige bebouwing wordt afgewisseld met nieuwere ruimere (half)vrijstaande woningen van één à twee bouwlagen met een kap. De kaprichting loopt zowel evenwijdig als dwars op de straat. In de Brugstraat is historische bebouwing nog langs de noordzijde beperkt aanwezig. Het gaat voornamelijk om vrijstaande en halfvrijstaande woningen van één à twee bouwlagen met kap. Langs de zuidzijde van de Brugstraat is naoorlogse aaneengesloten bebouwing van twee bouwlagen met kap aanwezig. De kappen zijn grotendeels evenwijdig aan de straat gelegen.

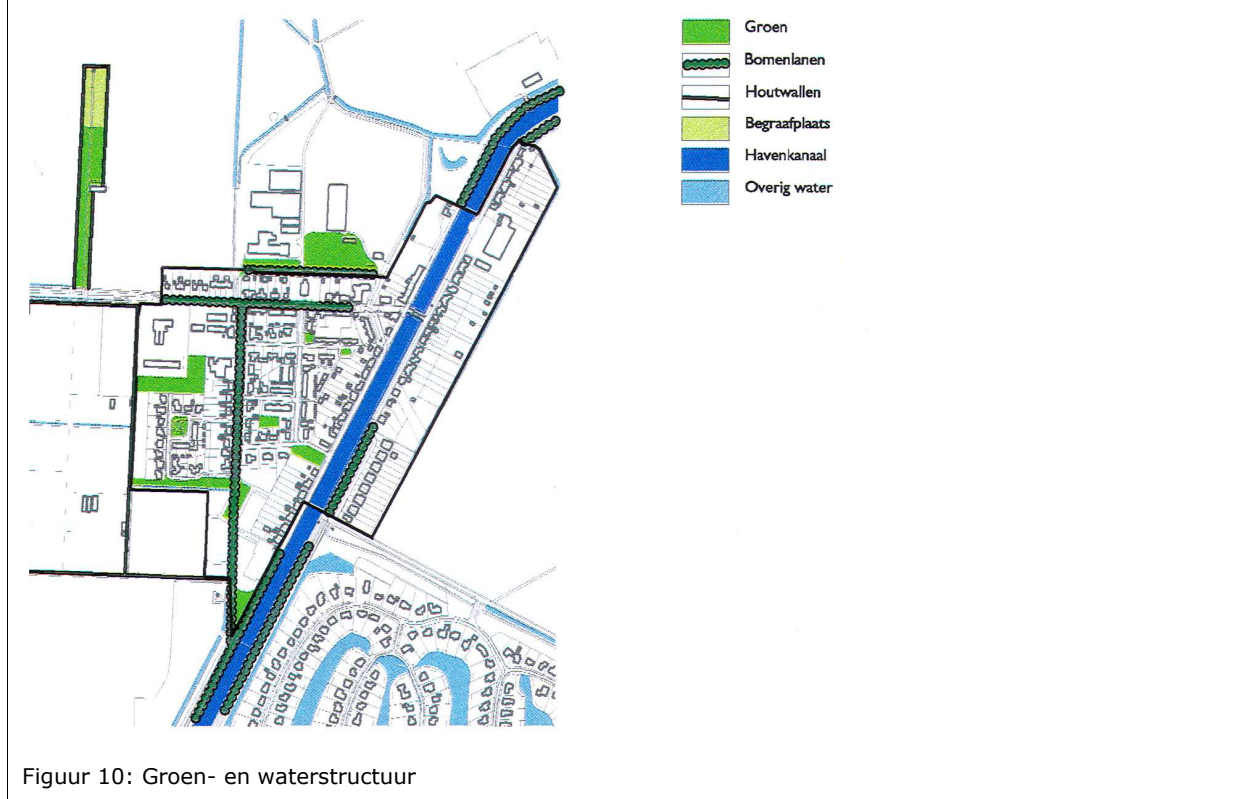
Beeldbepalende panden betreffen de kerk aan de noordzijde van de Brugstraat ter hoogte van de Christinastraat, de meestoef langs de Oosthavendijk en het hoofdgebouw van het proefstation voor de fruitteelt aan de Brugstraat. Deze gebouwen zijn door de grote bouwmasse in vergelijking met het reguliere bebouwingsbeeld in de kern opvallend.

Aan de Brugstraat is het terrein van het voormalige proefstation voor de fruitteelt aanwezig. Op dit terrein bevinden zich enkele grootschalige gebouwen van het voormalige proefstation voor de fruitteelt. De aard en omvang van de bebouwing wijkt af van het reguliere bebouwingsbeeld in de kern. Dit bedrijf is niet meer in gebruik.

De eerste uitbreiding van Wilhelminadorp (circa 1850 - vooroorlogs) heeft plaatsgevonden langs de H.A. Hankenstraat, het noordelijk deel van de Christinastraat en de oostzijde van de I.G.J. van den Boschstraat. Het straatbeeld is ruim van opzet door de aanwezigheid van (ruime) voortuinen en de ruimtes tussen de bebouwing. Verder is veel groen in de straat aanwezig. De bebouwing varieert van aaneengesloten tot vrijstaand met één à twee bouwlagen met een kap. Opvallend is dat een aantal halfvrijstaande woningen aan de H.A. Hankenstraat en de I.G.J. van den Boschstraat zijn voorzien van mansardekappen. De structurele planmatige naoorlogse uitbreiding van het dorp bevindt zich aan het zuidelijk deel van de Christinastraat,



Figuur 9: Verkeersstructuur



Figuur 10: Groen- en waterstructuur

de A. Minderhoudstraat, de S. Arnoldistraat en de westzijde van de I.G.J. van den Boschstraat. Het straatbeeld is ruim van opzet door de aanwezigheid van voortuinen en een ruim straatprofiel. In vergelijking met de oudste uitbreiding van de kern is dit beeld veel steniger door het veelal ontbreken van het groen in de straat. Het noordelijk deel van dit gebied wordt gedomineerd door rijtjeswoningen van twee bouwlagen met een kap evenwijdig aan de straat. In het zuidelijk deel betreffen het (half)vrijstaande woningen van één à twee bouwlagen met een kap. Aan de westzijde van de I.G.J. van den Boschstraat zijn vrijstaande en halfvrijstaande woningen van twee bouwlagen met een kap evenwijdig aan de straat aanwezig.

Het woongebied "De Schanse I" aan de Lindenberghstraat en aan de zuidzijde van de Oosthavendijk betreffen uitbreidingen uit de jaren '90 van de vorige eeuw. De bebouwing aan de Lindenberghstraat is voornamelijk rond een pleintje gesitueerd. Een zijtak van deze straat loopt dood richting het proefstation voor de fruitteelt. Alle woningen zijn voorzien van voortuinen. De bebouwing betreft aaneengesloten, halfvrijstaande en vrijstaande woningen met voornamelijk kappen. De aaneengesloten woningen hebben platte daken. De bebouwing langs de zuidzijde van de Oosthavendijk is achter de dijk aan een parallelweg van de Oosthavendijk gelegen. Hierdoor zijn de aanwezige woningen minder hoog gelegen dan de rest van de bebouwing aan de Oosthavendijk. De woningen zijn voorzien van ruime voortuinen. Het betreffen seriematig gebouwde halfvrijstaande woningen van twee bouwlagen met een zadeldak evenwijdig aan de Oosthavendijk.

Momenteel wordt in het verlengde van de I.G.J. van den Boschstraat het uitbreidingsplan "De Schanse II" ontwikkeld. De woningen zullen gedeeltelijk rond een groen plein worden gerealiseerd. Er worden vrijstaande en halfvrijstaande woningen van maximaal twee bouwlagen gerealiseerd.

In figuur 8 is de bebouwingsstructuur van het dorp weergegeven.

Verkeersstructuur

De hoofdontsluiting van Wilhelminadorp wordt gevormd door de Brugstraat/Langeweg en de Westhavendijk. Via deze straten wordt het verkeer in zuidelijke richting naar Goes en in westelijke richting naar de provinciale weg N256 geleid. Via deze route loopt een busverbinding tussen Oud-Sabbinge en Goes met een bushalte bij de Nederlands Hervormde kerk. De woonstraten en plattelandswegen in de kern kunnen getypeerd worden als overige wegen.

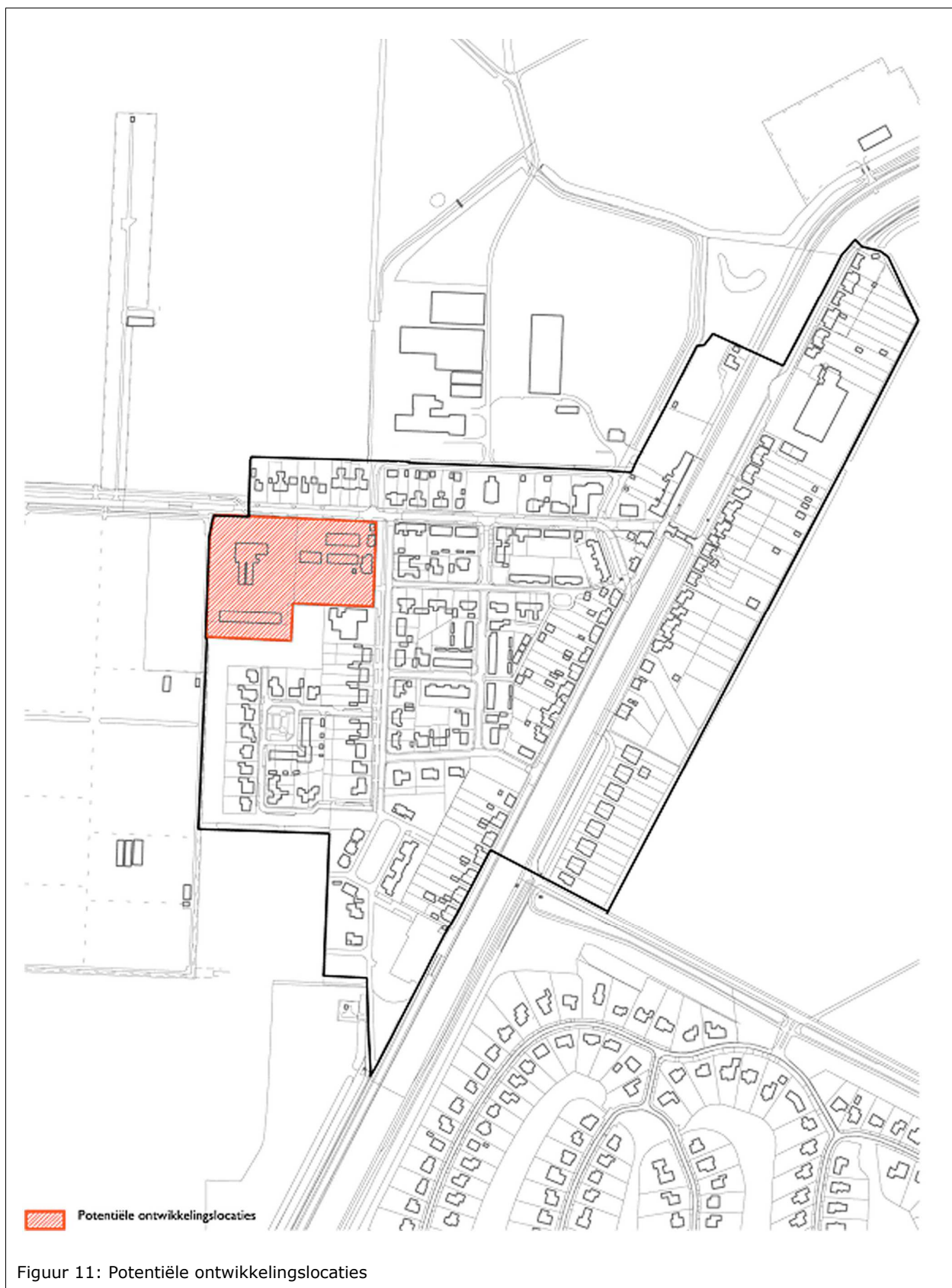
Een fietsroute binnen de kern betreft de I.G.J. van den Boschstraat. Verder vormt de Westhavendijk een belangrijke doorgaande fietsroute van Goes naar het Goese Sas.

In het plangebied is één voetverbinding aanwezig. Het betreft een voetpad tussen de H.A. Hankenstraat en de Stamperiusstraat. Verder zijn enkele brandgangen aanwezig tussen de bebouwing aan de Brugstraat en de H.A. Hankenstraat.

Openbaar parkeren in het dorp is met name in de vorm van langsparkeren te vinden. Vaak wordt daarvoor gebruik gemaakt van de rijbaan. Aan de Lindenberghstraat en de H.A. Hankenstraat zijn haakse parkeervakken aanwezig. In figuur 9 is de verkeersstructuur weergegeven.

Water- en groenstructuur

Het structurele waterelement in Wilhelminadorp betreft het havenkanaal, dat aan de oostzijde langs het dorp loopt. Het betreft een belangrijke vaarroute die de stad Goes met de Oosterschelde verbindt. Overige waterlopen liggen buiten en langs het



plangebied. Verwezen wordt naar figuur 10, waarin de groen- en waterstructuur is weergegeven.

Wilhelminadorp heeft een groen karakter. De verwevenheid met het landschap is groot doordat de stedenbouwkundige structuur van het dorp aansluit op de rechte lijnige structuur van het landschap. Daarnaast is het kanaal als landschappelijk element bepalend in het dorp. Verder is op een aantal plaatsen het landschap zichtbaar (voornamelijk de Oosthavendijk). Binnen het bebouwde gebied dragen (ruime) voor-, zij- en achtertuinen bij aan het groene beeld.

Structureel openbaar groen is binnen het plangebied verspreid in de kern aanwezig. Langs het zuidelijk deel van de Oosthavendijk betreft het laanbeplanting. Centraal in de kern zijn groenplekken langs de H.A. Hankenstraat, de S. Arnoldistraat en op de hoek S. Arnoldistraat – Westhavendijk aanwezig. Het terrein rond de kerk aan de Brugstraat is ingevuld met opgaande beplanting. In het westen van de kern zijn een groenstrook met laanbeplanting aan de westzijde van de I.G.J. van den Boschstraat en groenstroken aan de noord- en zuidzijde van de planmatige woningbouwuitbreiding van de Lindenberghstraat aanwezig. Centraal langs laatstgenoemde straat is tevens een groenplek aanwezig.

3.5 Kwaliteiten en potentiële ontwikkelingslocaties

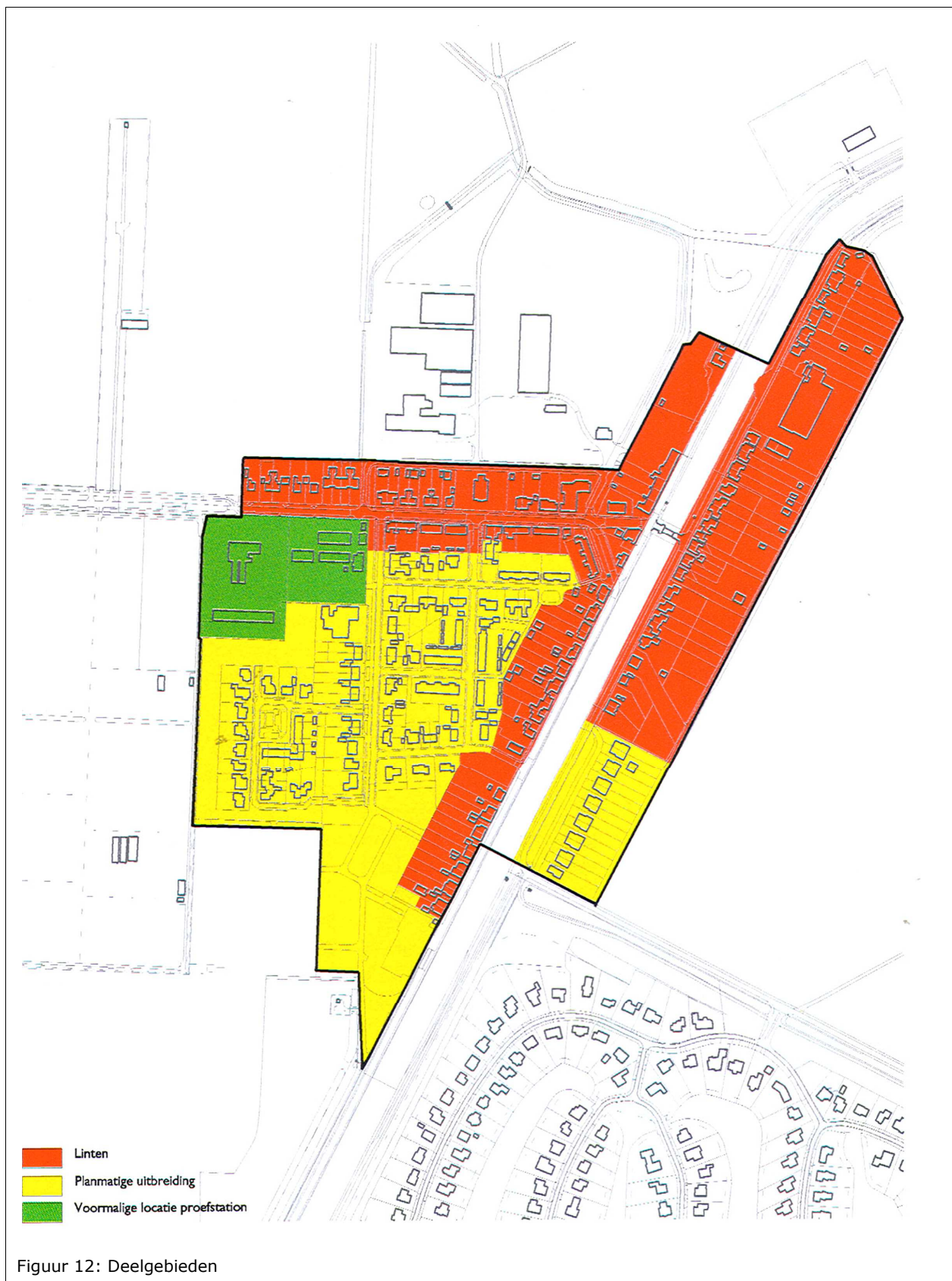
Anno 2005 kan op basis van de inventarisatie een aantal kwaliteiten en potentiële ontwikkelingslocaties binnen het plangebied worden aangewezen. Het beleid is erop gericht de kwaliteiten te behouden. Daarnaast worden de potentiële ontwikkelingslocaties in de visievorming meegenomen. Structurele knelpunten ontbreken in Wilhelminadorp.

3.5.1 KWALITEITEN

Eén van de belangrijkste ruimtelijke kwaliteiten van Wilhelminadorp ligt in het kleinschalige en planmatige opgezette dorpse karakter. De gaafheid van de historische structuur van Wilhelminadorp is in de huidige situatie nog duidelijk afleesbaar. De ligging van het dorp aan het havenkanaal van Goes naar de Oosterschelde is hierin bepalend. Verder is de verwevenheid met het landelijk gebied groot, vanwege het aansluiten van de stedenbouwkundige structuur van het dorp op de rechte lijnige landschapsstructuur. Noemenswaardige bebouwing is de Nederlands Hervormde kerk aan de Brugstraat 12 die de status van Rijksmonument heeft.

3.5.2 POTENTIËLE ONTWIKKELINGSLOCATIES

De overheden, rijk, provincie en de gemeente zetten sterk in op inbreiding/herstructurering boven uitbreiding van het bebouwde gebied. In dit kader is op basis van de inventarisatie en analyse onderzocht welke locaties in de kern in aanmerking kunnen komen voor een nadere invulling c.q. herstructurering. Dit betreft de locatie van het voormalige terrein van het proefstation voor de fruitteelt aan de Brugstraat. Dit bedrijf is niet meer in gebruik. De bebouwing wordt qua aard en omvang niet passend geacht in de kern (herstructurering). Verwezen wordt naar figuur 11.



4 VISIE OP HET PLANGEBIED

Uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan is de bestaande ruimtelijke kwaliteit te behouden en waar mogelijk ruimtelijke minder sterke situaties te verbeteren. In dit hoofdstuk wordt in de vorm van gebiedsgerichte en functionele streefbeelden, een visie op het plangebied gegeven. Voorafgaand hieraan wordt het gebied ingedeeld in deelgebieden op basis van de inventarisatie en analyse.

4.1 Deelgebieden

Bepalend voor de dorpsstructuur in Wilhelminadorp zijn de Brugstraat en het kanaal waarlangs de Oost- en Westhavendijk zijn gelegen, die als de assen van de kern fungeren. Langs deze assen is bebouwing aanwezig. De beperkt in de kern aanwezige bedrijven en voorzieningen zijn voornamelijk langs deze linten aanwezig.

De planmatige woningbouwuitbreidingen van de kern zijn gelegen in de zuidwestelijke 'oksel' tussen de Brugstraat en de Westhavendijk en het zuidelijk deel van de Oosthavendijk. Deze uitbreidingen vormen vrij zelfstandige ruimtelijke eenheden met een heldere stedenbouwkundige structuur en onderscheiden zich over het algemeen qua opbouw en uitstraling niet van de (standaard)uitbreidingen die de afgelopen decennia bij andere dorpen zijn gerealiseerd.

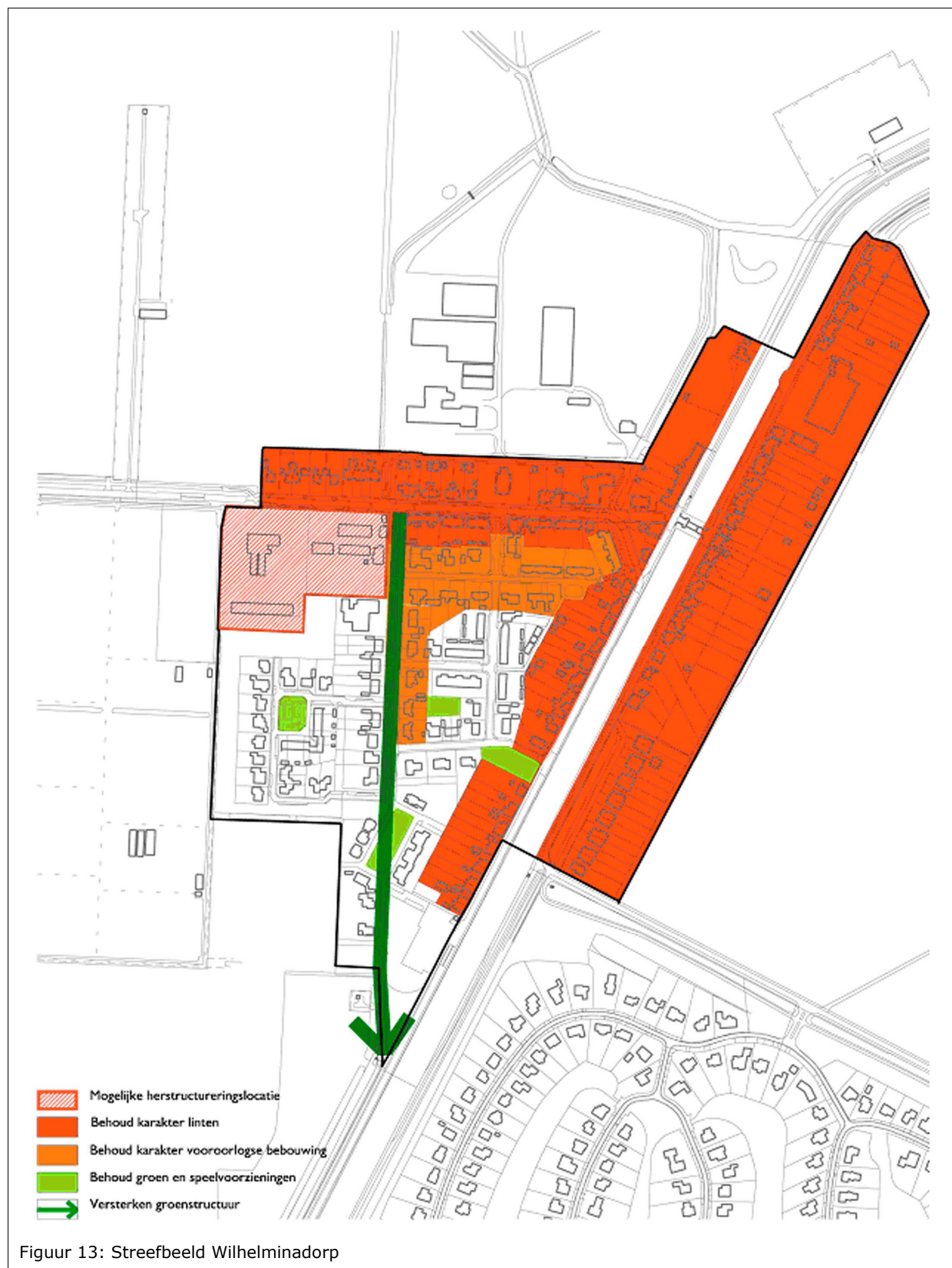
Het terrein van het voormalige proefstation voor de fruitteelt vormt een zelfstandige eenheid qua bebouwing en uitstraling in de kern.

De karakterisering vormt de basis voor een indeling van het plangebied in deelgebieden. Een deelgebied is een ruimtelijke en/of functioneel geheel waarvoor een toekomstvisie (streefbeeld) kan worden opgesteld. Door een opdeling van het plangebied in deelgebieden kan beter ingespeeld worden op gebiedskenmerken. De volgende deelgebieden kunnen worden onderscheiden:

1. de linten;
 2. de planmatige uitbreiding;
 3. de voormalige locatie proefstation.
- In figuur 12 zijn de deelgebieden weergegeven.

4.2 Streefbeelden deelgebieden

In deze paragraaf wordt het streefbeeld per deelgebied voor Wilhelminadorp beschreven. In figuur 13 is het streefbeeld afgebeeld.



Figuur 13: Streefbeeld Wilhelminadorp

4.2.1 STREEFBEELD LINTEN

In dit deelgebied wordt behoud van de bestaande historische structuur voorgestaan. Deze structuur bepaalt het eigen karakter van Wilhelminadorp. Vooral de brede open ruimte die door de aanwezigheid van het kanaal aanwezig is, is behoudenswaardig. Voor de bebouwing aan de Oost- en Westhavendijk betekent dit handhaving van de bebouwingshoogte van één à twee bouwlagen met een zadeldak en de situering direct aan de straat. Een aandachtspunt betreft de rommelige achterkantsituatie aan de Stamperiusstraat van het perceel Westhavendijk 18. Het is wenselijk om hieraan een kwaliteitsimpuls te geven. Aan de noordzijde van de Brugstraat wordt behoud van de huidige bebouwing en de aanwezigheid van voortuinen voorgestaan. Vooral de seriematig gebouwde halfvrijstaande arbeiderswoningen in het deelgebied worden behoudenswaardig geacht. Het behoud van de monumentale kerk wordt vanzelfsprekend geacht.

De gemeente streeft ernaar, in zoverre zij daar invloed op heeft, de bestaande lichte bedrijvigheid en commerciële voorzieningen te behouden en nieuwe ontwikkelingen te stimuleren om de leefbaarheid in de kern te behouden en te versterken. Hiertoe zullen mogelijkheden worden geboden voor uitwisseling van functies als maatschappelijke voorzieningen, 'lichte' horeca, detailhandel, kleinschalige kantoren, lichte bedrijven (die geen milieuhinder veroorzaken) en wonen. Deze uitwisseling wordt voorgestaan in het gedeelte van de Brugstraat tussen de I.G.J. van den Boschstraat en de Westhavendijk. Hiervoor zal in de voorschriften een "Centrumdoeleinden"-bestemming opgenomen worden. Verder worden mogelijkheden geboden voor bedrijvigheid en beroepen aan huis.

4.2.2 STREEFBEELD PLANMATIGE UITBREIDING

Dit deelgebied omvat de planmatige uitbreiding van Wilhelminadorp. De woonkwaliteit in dit deelgebied is voldoende. Behoud van het karakter van het vooroorlogse ruimtelijke beeld aan de H.A. Hankenstraat, de Christinastraat en de I.G.J. van den Boschstraat is wenselijk. Kenmerkend is het groene straatbeeld, het kleinschalige karakter (één bouwlaag) en de vooroorlogse bouwstijl van de bebouwing, de seriematige halfvrijstaande woningen met mansardekappen en de diepe voortuinen. Daarnaast wordt beoogd de groenstrook met laanbeplanting langs de westzijde van de I.G.J. van den Boschstraat te versterken door het huidige groenprofiel ter hoogte van de H.A. Hankenstraat in zuidelijke richting van de straat te continueren. Verder worden er weinig veranderingen voorzien gedurende de bestemmingsplanperiode.

4.2.3 STREEFBEELD VOORMALIGE LOCATIE PROEFSTATION

Het voormalige terrein van het proefstation voor de fruitteelt aan de Brugstraat is niet meer in gebruik. De bebouwing wordt qua aard en omvang niet passend geacht in de kern. Dit biedt mogelijkheden om deze locatie te herstructureren. Hiervoor is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor een woonfunctie opgenomen. Verwezen wordt figuur 11 en 13. In het westelijk deel van de locatie wordt het wenselijk

geacht mogelijkheden te bieden voor een maatschappelijke en/of kantoorfunctie en een schuur. Derhalve zijn deze functies positief bestemd op de plankaart.

4.3 Streefbeelden functies

4.3.1 STREEFBEELD BEDRIJVIGHEID/VOORZIENINGEN

Aangezien de woonfunctie in Wilhelminadorp de belangrijkste functie betreft, heeft de gemeente het streven geen milieuhinderlijke bedrijven in de kern toe te staan. In principe worden milieucategorie 1 en 2 bedrijven toelaatbaar geacht in de landelijke kernen. Bedrijven met een hogere milieucategorie dienen naar een bedrijfsterrein verplaatst te worden. Derhalve staat de gemeente positief tegenover eventuele initiatieven van ondernemers om hun bedrijf te verplaatsen naar een bedrijventerrein. Hiervoor komt het landbouwbedrijf aan de Meestoofweg in aanmerking. De overige bedrijven kunnen gezien de ligging, aard en omvang op de huidige locatie gehandhaafd blijven.

De basisvoorzieningen zijn in Wilhelminadorp beperkt aanwezig. Deze zijn voornamelijk aanwezig in de stad Goes. Bijzondere aandacht is vereist voor het instandhouden van de voorzieningen in het dorp. Voor zover mogelijk dient voor de vestiging van nieuwe voorzieningen mogelijkheden geboden te worden. Dit wordt voorgestaan in het gedeelte van de Brugstraat tussen de I.G.J. van den Boschstraat en de Westhavendijk. Hiervoor zal in de voorschriften een "Centrumdoeleinden"-bestemming opgenomen worden.

Beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

Verscheidene woningen en/of bij woningen behorende bijgebouwen zijn gedeeltelijk in gebruik genomen voor activiteiten die niet direct als wonen kunnen worden aangemerkt, maar daarmee wel samenhangen. Gezien de maatschappelijke ontwikkelingen zal dit gebruik in de toekomst alleen maar toenemen.

Bovengenoemde activiteiten worden wenselijk geacht in verband met de leefbaarheid van de kern en worden derhalve gestimuleerd door de gemeente. Ontwikkelingen mogen geen afbreuk doen aan het woonkarakter van het dorp en geen onevenredige hinder opleveren. Het woonkarakter dient gehandhaafd te blijven.

4.3.2 STREEFBEELD WATER- EN GROENSTRUCTUUR

Het havenkanaal van Goes naar de Oosterschelde is bepalend voor het karakter van het dorp. Daarnaast functioneert het als een belangrijke vaarroute voor met name de pleziervaart.

De huidige groenstructuur in Wilhelminadorp draagt bij aan een prettige leefomgeving in de kern. Behoud is van belang. Daarnaast wordt beoogd de groenstrook met laanbeplanting langs de westzijde van de I.G.J. van den Boschstraat te versterken door het huidige groenprofiel ter hoogte van de H.A. Hankenstraat in zuidelijke richting van de straat te continueren. Verder is de verwevenheid met het landelijk gebied groot, vanwege het aansluiten van de stedenbouwkundige structuur van het dorp op de rechtlijnige landschapsstructuur. Daarnaast is het kanaal als landschappelijk element duidelijk waarneembaar in het dorp. Deze kwaliteiten dienen behouden te blijven.

4.3.3 STREEFBEELD WONEN

Er wordt naar gestreefd om de bestaande woonkwaliteit te behouden en te versterken. Dit betekent onder meer het creëren van bouwmogelijkheden voor de lokale woningbehoefte en verouderde (woon)bebouwing herstructureren. In relatie tot het streven naar zuinig ruimtegebruik geldt de volgende prioriteitsvolgorde: 1. vernieuwing/hergebruik van de bestaande situatie, 2. inbreiding en 3. uitbreiding. In paragraaf 4.2 is de mogelijke herstructurerings/inbreidingslocatie van het voormalige proefstation van de fruitteelt beschreven. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

4.3.4 STREEFBEELD VERKEER

Er wordt gestreefd naar een duurzaam veilige indeling en vormgeving van het wegennet conform de principes van Duurzaam Veilig. In dit kader is de kern Wilhelminadorp aangewezen als een 30-km zone. Verder is het voor de leefbaarheid van belang dat de huidige busverbinding naar Goes blijft gehandhaafd. Een aandachtspunt betreft de verkeersintensiteit op de Oosthavendijk.

4.3.5 STREEFBEELD RECREATIE

In Wilhelminadorp worden in de bestemmingsplanperiode geen recreatieontwikkelingen voorzien.

5 MILIEU EN DUURZAAMHEID

5.1 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en wegen waarvan vaststaat dat de 50 dB(A)-contour op maximaal 10 meter uit de wegas ligt. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

In de bebouwde kom van Wilhelminadorp geldt een maximum snelheid van 30 km per uur. Derhalve is voor nieuwe ontwikkelingen in dit gebied geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

5.2 Bufferzone

Het plangebied grenst aan het buitengebied. In verband met het provinciale milieubeleid moet als richtlijn rekening gehouden worden met een aangrenzende bufferzone van 100 meter. Binnen deze zone moet (nieuwvestiging van) agrarische bebouwing uitgesloten worden. Daarnaast voorziet het provinciale bufferbeleid nog in een tweede afstandsnorm. Tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en woongebieden dient een afstand van 50 meter in acht te worden genomen. Indien aangetoond kan worden dat geen schadelijke gevolgen voor de volksgezondheid zullen optreden, kan een kleinere afstand toelaatbaar zijn.

Als uitvloeisel van de bouwblokmethodiek in het bestemmingsplan "Landelijk gebied", vastgesteld d.d. 20 december 2001 kunnen binnen een zone van 100 meter van woon- en recreatiegebieden geen nieuwe agrarische bedrijven vestigen.

5.3 Bodemverontreiniging

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

De locaties die mogelijk in de toekomst ingericht worden voor woningbouw dan wel geherstructureerd worden ten behoeve van woningbouw zullen ten tijde van de aanvraag van de bouwvergunning, onderzocht worden op mogelijke bodemverontreiniging.



Figuur 14: Milieu- aandachtspunten

5.4 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. In de bestaande kern ligt de situatie en daarmee de afstand tussen de bedrijvigheid en de gevoelige bestemmingen vast. Op grond van de categorie-indeling van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (1999) dienen de volgende richtinggevende afstanden van bedrijven/voorzieningen tot milieugevoelige bestemmingen aangehouden te worden:

- restaurant 30 meter;
- dorpshuis 50 meter;
- kerk 30 meter;
- basisschool 30 meter;
- veldsportcomplex 50 meter;
- persgemaal 30 meter.

Bij ruimtelijke plannen, waarbij milieugevoelige bestemmingen worden beoogd, zal met de potentiële milieuhinder van deze bedrijven/voorzieningen rekening gehouden moeten worden. Verwezen wordt naar figuur 14.

5.5 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 beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen. Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO) 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.

Watersysteem

Grondwatersysteem

Het watersysteem in het plangebied is in te delen in het type 'Dun zoet'. Bij het dunne zoet watersysteemtype is een dunne zoete bel aanwezig in percelen of in grotere eenheden, die echter niet kunnen worden gewonnen in verband met verziltinggevaar en waar het oppervlaktewater brak tot zout is.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied maakt onderdeel uit van twee afvoergebieden. Het gedeelte van het plangebied ten westen van het havenkanaal maakt deel uit van het afvoergebied Wilhelmina. Het oppervlaktewater in dit gedeelte van het plangebied wordt via waterlopen afgevoerd in westelijke richting uitgemalen op het Veerse Meer. Het gedeelte van het plangebied oostelijk van het havenkanaal (Oosthavendijk) maakt deel

uit van het afvoergebied Dekker. Het oppervlaktewater wordt via waterlopen afgevoerd in oostelijke richting en uitgemalen op de Oosterschelde.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterhuishoudingsplan 2001-2006 Samen slim met water

De provincie Zeeland heeft samen met de waterschappen het Waterhuishoudingsplan 2001-2006 Samen slim met water opgesteld. Hierin is het Rijksbeleid doorvertaald en uitgewerkt. Gestreefd wordt naar duurzame 'watersystemen' in Zeeland. Eén van de middelen hiervoor zijn de waterkansenkaarten. De kaarten geven aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. Het plangebied van Wilhelminadorp ligt in een gebied, dat minst geschikt tot zeer geschikt is voor stedelijke uitbreiding. Dit is afhankelijk van de desbetreffende locatie in de kern. Bij een geringe geschiktheid moeten relatief veel maatregelen getroffen worden om bebouwing te kunnen realiseren. Bij grote geschiktheid is dit niet het geval. Het gebied ligt op een hoogte van circa 0,60 tot 1,50 meter boven Normaal Amsterdams Peil.

Waterplan Goes 2005-2010

De gemeente Goes heeft samen met het Waterschap Zeeuwse Eilanden het Waterplan Goes 2005 -2010 opgesteld. Hierin wordt eveneens als in het provinciale waterhuishoudingsplan gestreefd naar duurzame watersystemen: watersystemen die nu en in de toekomst de afgesproken functies kunnen vervullen en voldoen aan de eisen die eraan gesteld worden.

Voor Wilhelminadorp is aangegeven dat het plangebied behoort tot het afvoergebied/gemaal Wilhelmina. Aan de westzijde van het Havenkanaal is er sprake van een zomerpeil van NAP -0,90 meter en een winterpeil van NAP -1,00 meter. Aan de Oostzijde van het Havenkanaal geldt een zomerpeil van NAP -0,60 meter en een winterpeil van NAP -0.80 meter. Het betreft streefpeilen die alleen gelden voor primaire waterlopen.

Waterberging kan gevonden worden aan de zuidzijde van Wilhelminadorp, langs het kanaal, en aan de noordzijde van het dorp. De kern zelf is meer geschikt voor retentie.

Overleg waterbeheerder

In overleg met het Waterschap Zeeuwse Eilanden zal aan de hand van het "Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria" uit de "Handreiking Watertoets" een advies voor de bebouwde kom van Wilhelminadorp worden gegeven. In onderstaande tabel zal het waterschapsadvies worden verwerkt.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid	Waarborgen veiligheidsniveau	De West- en Oosthavendijk langs het havenkanaal betreffen regionale waterkeringen (binnendijken), waarop de "Keur Waterkeringszorg" van toepassing is. Om waterkeringen te beschermen zijn de zogenaamde keurzones van toepassing. De binnen de zones geldende verboden en bepalingen dienen in acht te worden genomen. Verwezen wordt naar figuur 14. Op een voorschriftenkaart zijn de

		kernzone en de beschermingszone aangegeven.
Wateroverlast	Reductie wateroverlast, vergroten veerkracht watersysteem	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan worden geen nadelige effecten voorzien.
Riolering	Vasthouden, bergen afvoeren; reductie hydraulische belasting rwzi.	In het grootste deel van de kern is een gemengd rioolstelsel aanwezig. In de meeste recente uitbreidingen van de kern (De Schanse I en II, Oosthavendijk 77-105) is een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het huidige rioolstelsel blijft gehandhaafd. Voor Wilhelminadorp geldt afkoppelen via: 1. hergebruik door in de gebouwen een grijswaterbassin toe te passen (met name voor toiletspoeling) 2. infiltreren van het hemelwater in de ondergrond, gezien de bebouwing in het gebied zijn de mogelijkheden hiertoe beperkt; 3. afvoeren naar oppervlaktewater in directe omgeving. Voor het afstromend hemelwater van o.a. de parkeervakken/bestratingen geeft de afkoppelbeslisboom van het waterschap aan dat er een filtervoorziening nodig is. Regenwater wat op de gemengde riolering gaat lozen dient altijd gescheiden aangeboden te worden. Bij een gezamenlijke lozing van dak- en wegwater geeft de afkoppelbeslisboom van het waterschap aan of er al dan niet een filter nodig is. Uitlogende materialen zoveel mogelijk vermijden.
Watervoorziening	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan worden geen nadelige effecten voorzien voor de watervoorziening.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkingsrisico's	In het plangebied is het havenkanaal het enige bestaande open water van enige omvang. Er zijn geen problemen met de volksgezondheid bekend.
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bodemdaling en reductie functie geschiktheid	Het peilregiem van het plangebied is al afgestemd op bebouwd gebied. Derhalve zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwateroverlast	Tegengaan van grondwateroverlast	In het gebied zijn geen problemen met grondwateroverlast bekend.
Oppervlaktewater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er geen sprake van invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Grondwaterkwaliteit	Behoud en realisatie van goede	Gezien het conserverende karakter

	waterkwaliteit voor mens en natuur	van het bestemmingsplan is er geen sprake van invloed op de grondwaterkwaliteit.
Verdroging	Bescherming Karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Het plangebied ligt met het zuidelijkste puntje binnen het hydrologisch invloedsgedebied van het natuurgebied De Schenge. Hier zijn groenvoorzieningen voorzien. Dit en eventuele woningbouw leidt niet tot het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen, dus verdroging is hier niet aan de orde. Verder is gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan geen sprake van verdroging.
Natte Natuur	Ontwikkeling en bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Het plangebied ligt nabij het (natte) natuurgebied De Schenge. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan worden geen nadelige effecten voorzien. Zie ook verdroging.

5.6 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald. In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem (Streekplan Zeeland, 1997). Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed. Verder dienen de consequenties voor het archeologisch bodemarchief te worden nagegaan.

Met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen (monumenten) aangegeven. De IKAW geeft aan wat de verwachtingswaarde is dat binnen een gebied archeologische vondsten worden gedaan.

Op de AMK is Wilhelminadorp niet aangeduid als een gebied met archeologische waarden. Op de IKAW is het plangebied aangeduid als een gebied met een lage trefkans op archeologische waarden. Derhalve vormt archeologie geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen.

5.7 Flora en fauna

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet (in ontwikkeling) is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het plangebied ligt op circa 1 km afstand van het Habitat- en Vogelrichtlijngebied de Oosterschelde. Verder ligt ten noorden van het plangebied een bos en ten zuiden het restant van de oude getijdengeul de Schenge, dat is aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur van de Provincie Zeeland. De Habitatrichtlijn en Flora- en Faunawet heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden.

Ten behoeve van het onderzoek of en welke dier- en plantensoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is, is gebruik gemaakt van het digitale Natuurloket. Het Natuurloket is in opdracht van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij ingesteld door de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna om de uitvoering van internationale richtlijnen, Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet te ondersteunen. In de systematiek van het Natuurloket is Nederland ingedeeld in kilometerhokken. Per kilometerhok wordt aangegeven welke soorten planten en dieren in het desbetreffende hok zijnesignaleerd.

Het onderhavige plangebied valt in een hok, waar onder meer verschillende soorten vaatplanten, een mossoort, broed- en watervogels en een sprinkhanensoort zijn aangetroffen. Het plangebied bestaat uit bebouwd gebied. Verder bestaat het km-hok uit akkerland, bos en boomgaarden. Gezien de terreinomstandigheden in het plangebied is de kans dat er dier- en plantensoorten in het buitengebied voorkomen groter dan in het bebouwd gebied van het plangebied. Aangezien voorliggend plan met name de bestaande situatie conserveert zal in het kader van dit plan geen nader onderzoek worden uitgevoerd.

5.8 Externe veiligheid

Transport

De wettelijke regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt vast in de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (WVGS) en het Reglement Vervoer over de Spoorweg van Gevaarlijke Stoffen (VSG). De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden aan de hand van de nota "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 2^e kamer 1995-1996", de handreiking "Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998" en de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, Min V&W 2004".

Op basis van de nota "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 1996" dient de bijdrage van nieuwe ontwikkelingen indien deze gelegen zijn binnen een zone van 200 meter van de as van de transportroute te worden getoetst aan de oriënterende waarde van het groepsrisico (GR). Het GR moet kleiner zijn dan 10^{-2} . Dit is een kans van één op tienduizend (per jaar per kilometer) op een ongeluk met 10 slachtoffers, een kans van één op een miljoen (per jaar per kilometer) op een ongeluk met 100 slachtoffers, enz. bij vertienvoudiging van het aantal slachtoffer neemt de kans met een factor 100 af.

Tevens mogen er binnen de plaatsgebonden risico (PR) contour van 10^{-6} /jaar (kans op overlijden van één op een miljoen per jaar) geen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd. Voor bestaande situaties geldt de 10^{-6} /jaar als streefwaarde. De grenswaarde voor bestaande situaties is 10^{-5} /jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals bedrijfsgebouwen) geldt de 10^{-6} /jaar als richtwaarde en de 10^{-5} /jaar als grenswaarde.

(Spoor-), (water)wegen, waarover respectievelijk waarin vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn in of in de directe omgeving van het plangebied niet aanwezig.

Buisleidingen

Volgens het Streekplan dienen planologisch relevante leidingen in het bestemmingsplan te worden bestemd. Tevens dienen relevante zones te worden aangegeven, waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen / goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch (i.c. 47,5 cm);
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

In en nabij het plangebied lopen geen planologisch relevante leidingen.

Stationaire bronnen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Doel van dit besluit is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit legt eisen op aan bedrijven waarvan het plaatsgevonden risico hoger is of kan zijn dan 10^{-6} per jaar, waaronder inrichtingen die vallen onder BRZO '99 en CPR 15. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan LPG-stations, bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan voor vervoer of die een koel- of vriesinstallatie met een inhoud van meer dan 400 kg ammoniak hebben. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden.

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen.

5.9 Luchtkwaliteit

Op 5 augustus 2005 is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 in werking getreden. Het besluit heeft betrekking op zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes en lood. In het Besluit Luchtkwaliteit is onder meer een normstelling voor de buitenluchtkwaliteit opgenomen; aan deze in het besluit vastgelegde grenswaarden dient bij ruimtelijke plannen en verkeersplannen expliciet te worden getoetst.

Om invulling te geven aan het aspect luchtkwaliteit in ruimtelijke plannen is het begrip 'gevoelige bestemming' ingevoerd. Bestemmingen kunnen als gevoelig worden aangemerkt als sprake is van een fysiek verblijf van 12 uur of langer per dag (bijvoorbeeld woongebieden), als er gevoelige groepen aanwezig zijn (bijvoorbeeld

scholen en ziekenhuizen) of als er sprake is van het verrichten van inspanningen (bijvoorbeeld sportvelden).

De bestaande luchtkwaliteit voldoet in Zuidwest-Nederland op veel plaatsen niet aan de grenswaarden uit het Besluit. Dit geldt met name voor de concentratie van fijn stof (PM 10). Hoge concentraties fijn stof komen voor in enkele drukke delen binnen steden (Goes, Middelburg). Intensief verkeer in combinatie met gesloten bebouwing en een hoge achtergrondconcentratie zijn hier debet aan. Door de hoge achtergrondconcentraties zal fijn stof naar verwachting nog langere tijd een probleem blijven¹. Het nemen van maatregelen om de concentraties fijn stof terug te dringen valt onder het rijksbeleid; de invloed van lokale overheden is minimaal. Aangenomen wordt dat de door de rijksoverheid genomen en te nemen maatregelen ertoe leiden dat er in 2010 geen overschrijdingen van de grenswaarden meer plaatsvinden.

De luchtkwaliteit in en rondom Goes wordt verder bepaald door lokale emissiebronnen. De belangrijkste lokale emissiebijdragen komen van verkeerswegen (lijnbronnen). Bij nieuwe gevoelige locaties langs wegen mag er geen sprake zijn van een overschrijding van de grenswaarde voor luchtkwaliteit. Ook bij de realisering van nieuwe belastende activiteiten (die bijvoorbeeld leiden tot een substantiële toename van de verkeersintensiteit) mogen de grenswaarden niet worden overschreden.

Een vuistregel die voor bestemmingsplannen wordt gehanteerd is dat berekeningen alleen hoeven te worden uitgevoerd wanneer het gaat om het mogelijk maken van nieuwe bestemmingen, dan wel bij wijzigingen in de verkeersstructuur nabij verkeerswegen met een intensiteit groter dan 6.000 mvt/etmaal². De verkeersintensiteiten van de wegen in en langs het plangebied zijn laag. Het gaat om wegen met een intensiteit kleiner dan 6.000 mvt/etmaal³. Daarnaast is de kern een 30km-gebied. Bovendien worden geen nieuwe gevoelige bestemmingen voorgestaan. Verder is geen relevante wijziging van de verkeersstructuur voorzien. De invloed van bovengenoemde ontwikkelingen op de luchtkwaliteit is dan ook verwaarloosbaar. Een nader onderzoek is dan ook achterwege gelaten.

5.10 Duurzaam bouwen

De gemeente Goes heeft op 5 juni 2002 het "Zeeuws convenant Integrale Woningkwaliteit" ondertekend. Dit convenant is de opvolger van het "Zeeuws convenant duurzaam bouwen". Zij heeft zich daarmee verplicht om bij het bouwproces zoveel mogelijk rekening te houden met milieuaspecten. Deze milieuaspecten staan vermeld in het zogenaamde "Nationale Pakket". Hierin zijn 46 milieumaatregelen opgenomen, waarvan circa 11 vaste. Deelnemers aan het convenant nemen deze 11 maatregelen mee in het bouwproces. De gemeente zal het maatregelenpakket actief onder ogen brengen bij diegenen die betrokken zijn bij het bouwproces.

¹ Omgevingsbalans 2003

² Deze vuistregel is gebaseerd op de Handreiking Luchtkwaliteit en Ruimtelijk Ordening van de Provincie Zuid-Holland en heeft de goedkeuring van het Ministerie van VROM

³ Verkeersstromenkaart 2003, Provincie Zeeland, Directie Infrastructuur en Vervoer mei 2004

6 JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Planvorm

Het bestemmingsplan "Bebouwde kom Wilhelminadorp" kan grotendeels gekarakteriseerd worden als een zogenaamd 'beheersplan'. In een dergelijke plan ligt het accent van de juridische regeling vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstallen. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwbepalingen. Alle bestaande functies (wonen, werken, verkeer, recreëren, etc.) worden gerespecteerd; ingrijpende functieveranderingen zijn niet voorzien. Het plan biedt wel de mogelijkheid om op een flexibele wijze op mogelijke functieveranderingen en veranderende woonbehoeften in te spelen. In het plan zijn hiertoe verschillende wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart met voorschriften. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De plankaart van "Bebouwde kom Wilhelminadorp" bestaat uit één kaartblad.

De voorschriften zijn opgebouwd uit algemene bepalingen (paragraaf I), bestemmingsbepalingen (paragraaf 2) en overige bepalingen (paragraaf 3). In de volgende paragraaf worden de voorschriften toegelicht.

6.2 Toelichting op de bestemmingen

De planvoorschriften vallen in drie paragrafen uiteen. Paragraaf I bevat de algemene en technische bepalingen, paragraaf II regelt de bestemmingen en paragraaf III omvat de overige bepalingen.

I. Algemene en technische bepalingen

Begripsbepalingen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning (artikel 3)

Om misbruik van de bouwvoorschriften te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Bestaande afstanden en andere maten (artikel 4)

Afwijkingen van in het plan voorschreven afstanden en maten zijn toelaatbaar voor zover het bestaande situaties betreft ten tijde van tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan. Het betreft situaties waarin de bestaande bouwwerken positief worden bestemd, doch niet voldaan wordt aan de nieuwe bebouwingsvoorschriften. In het geval van heroprichting van gebouwen mogen de bestaande afstanden uitsluitend gehandhaafd worden in geval van (her)oprichting op dezelfde plaats. Indien dit niet het geval is, dient voldaan te worden aan de in het plan opgenomen bebouwingsvoorschriften.

Gecombineerde bestemmingen (artikel 5)

In het bestemmingsplan zijn gecombineerde (dubbel) bestemmingen opgenomen. Het betreft de bestemming "Waterstaatkundige doeleinden" gecombineerd met diverse andere bestemmingen. De gezamenlijke bepalingen van beide bestemmingen zijn voor zowel het bouwen als het gebruik van toepassing. Ten behoeve van de te beschermen waarden is bij de desbetreffende bepalingen een voorrangregeling opgenomen.

II. Bestemmingsbepalingen

Woondoeleinden (artikel 6)

Het overgrote deel van de gronden is bestemd tot "Woondoeleinden". De volgende woontypen worden onderscheiden: vrijstaand (Wv), twee aaneen gebouwd (Wt), aaneengesloten (Wa) en geschakelde woningen (Wg). Op gronden zonder subbestemming zijn alle bovengenoemde woontypen toegestaan. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, overige gebouwen en andere bouwwerken. Per type bouwwerk zijn bouwbepalingen opgenomen. Ten aanzien van de hoofdgebouwen zijn bepalingen opgenomen betreffende de situering, de minimale breedte, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, de dakvoet- en de totale hoogte en de dakhelling.

Ten aanzien van de overige gebouwen en andere bouwwerken zijn bepalingen opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte op het bouwperceel, de dakvoet-hoogte en totale hoogte, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de afstand tot (het verlengde van) de voorgevelrooilijn.

Het plan biedt de mogelijkheid om door middel van vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden op flexibele c.q. gewenste toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Vrijstellingsbepalingen zijn opgenomen om de voorgevel van het hoofdgebouw achter de voorgevelrooilijn op te richten en af te wijken van de voorgeschreven (hoogte)maten. Met betrekking tot de vrijstellingsbevoegdheid voor beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of overige gebouwen is volstaan met een verwijzing naar de gebruiksbepalingen in artikel 21, waar een specifieke regeling is opgenomen.

In artikel 6, lid 5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde de op de plankaart aangegeven subbestemmingen binnen de bestemming "Woondoeleinden" te kunnen wijzigen. Bij toepassing van vrijstellingsbevoegdheden en de wijzigingsbevoegdheden waar stedenbouwkundige aspecten aan de orde zijn, dienen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in te winnen bij een stedenbouwkundige. Verder dient voor de wijzigingsbevoegdheden aan een aantal nader genoemde voorwaarden te worden voldaan.

Maatschappelijke doeleinden (artikel 7)

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke functies alsmede voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandels- en/of horeca activiteiten uitsluitend ten dienste van deze maatschappelijke voorzieningen zijn bestemd tot "Maatschappelijke doeleinden". Het betreft de kerk, het buurthuis, de basisschool en een nutsvoorziening. Deze laatste functie is met een specifieke subbestemming (Mn) bestemd, omdat een verandering van deze gebruiksfunctie niet te verwachten is.

De bebouwing moet opgericht worden in de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen ten behoeve van de toegestane dakvoet- en totale hoogte van hoofdgebouwen, de afstand tussen vrijstaande gebouwen en de hoogte van andere bouwwerken.

In artikel 7, lid 4 zijn enige vrijstellingsbevoegdheden opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven (hoogte)maten.

Centrumdoeleinden (artikel 8)

Het gedeelte van de Brugstraat tussen de I.G.J. van den Boschstraat en de Westhavendijk is bestemd tot "Centrumdoeleinden". In dit gebied zijn maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, horecabedrijven, kantoren, kleinschalige bedrijfsactiviteiten in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en wonen in combinatie met bovengenoemde functies toegestaan. De hoofdgebouwen moeten opgericht worden in de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken. De voorgevel van een hoofdgebouw moet voor 50% in de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn worden gebouwd. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen ten behoeve van de breedte, de toegestane dakvoet- en totale hoogte en de dakhelling van hoofdgebouwen.

Ten aanzien van de overige gebouwen en andere bouwwerken zijn bepalingen opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte op het bouwperceel en de dakvoetheogte en totale hoogte.

In artikel 8, lid 4 zijn vrijstellingsbevoegdheden opgenomen om bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen toe te staan en af te wijken van de voorgeschreven (hoogte)maten.

Naast bovengenoemde vrijstellingsbevoegdheden zijn voor het college van burgemeester en wethouders wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken te vergroten en de Staat van bedrijfsactiviteiten te wijzigen.

Voor het toepassen van de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden zijn enkele procedureregels opgenomen.

Maatschappelijke doeleinden + Kantoren (artikel 9)

Een gedeelte van het voormalig proefstation voor de fruitteelt is bestemd tot "Maatschappelijke doeleinden + Kantoren". De hoofdgebouwen moeten opgericht worden in de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken. Daarnaast zijn

bepalingen opgenomen ten behoeve van de breedte, de toegestane dakvoet- en totale hoogte, de dakhelling van hoofdgebouwen en de afstand tussen vrijstaande gebouwen.

Ten aanzien van de overige gebouwen en andere bouwwerken zijn bepalingen opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte op het bouwperceel en de dakvoetheogte en totale hoogte.

Verder zijn vrijstellingsbevoegdheden opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven (hoogte)maten.

Bedrijfsdoeleinden (artikel 10)

Een deel van het voormalige proefstation is bestemd als "Bedrijfsdoeleinden". De toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze Staat is beperkt van omvang. Enkel lichte bedrijfsactiviteiten (milieucategorieën 1 en 2), die qua milieubelasting passen in en nabij een woonomgeving én die qua schaal en aard passen in de omgeving, zijn in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen. De hoofdgebouwen moeten opgericht worden in de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen ten behoeve van de toegestane dakvoet- en totale hoogte en de afstand tussen vrijstaande gebouwen.

Voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen en af te wijken van de voorgeschreven (hoogte)maten zijn enkele vrijstellingsbevoegdheden opgenomen.

Voor het college van burgemeester en wethouders zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken te vergroten en de Staat van bedrijfsactiviteiten te wijzigen. Voor het toepassen van de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden zijn enkele procedureregels opgenomen.

Schuur (artikel 11)

Zelfstandige schuren in het plangebied die gebruikt worden voor opslag en berging van goederen en stoffen en het hobbymatig houden van dieren zijn voorzien van de gelijkkluidende bestemming "Schuur". De opslag en berging van goederen en stoffen betreft overigens uitsluitend goederen en stoffen, waarvoor geen melding of milieuvergunning is vereist op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving. De gebouwen moeten opgericht worden in de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen ten behoeve van de toegestane dakvoet- en totale hoogte en de dakhelling. Voor het overschrijden van de totale en dakvoetheogte is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen.

Autoboxen (artikel 12)

Tussen de Christinastraat en de Westhavendijk zijn zelfstandige autoboxen gesitueerd die voornamelijk gebruikt worden voor de stalling van voertuigen en de berging van huishoudelijke zaken. Deze autoboxen zijn voorzien van een toegesneden bestemming. Bouwbepalingen zijn opgenomen ten aanzien van de situering van de autoboxen en verschillende maatvoeringen. Tevens is een vrijstellingsbepaling opgenomen ten aanzien van overschrijding van de maximaal toegestane dakvoetheogte.

Verkeers- en verblijfsdoeleinden (artikel 13)

De wegen en verblijfsgebieden in het plangebied hebben de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden". Binnen deze bestemming zijn niet voor bewoning bestemde gebouwen (bijvoorbeeld transformatorhuisjes) en andere bouwwerken (bijvoorbeeld speeltoestellen, afvalcontainers) toegestaan. De bouwbepalingen zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen.

Groenvoorzieningen (artikel 14)

Binnen de bestemming "Groenvoorzieningen" mogen niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht. De bouwbepalingen zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen. Hierdoor wordt het mogelijk om bijvoorbeeld een gebouw van maximaal 15 m² toe te staan ten behoeve van speelvoorzieningen. Deze kan bijvoorbeeld worden toegepast om de realisatie van een jeugd ontmoetingsplaats (jop) mogelijk te maken.

Water (artikel 15)

Het havenkanaal is bestemd tot "Water". Binnen de bestemming zijn alleen andere bouwwerken toegestaan. De maximale hoogte bedraagt 2 meter. Middels een vrijstellingsbevoegdheid kan van deze hoogte afgeweken worden.

Waterstaatkundige doeleinden (artikel 16)

De Oost- en Westhavendijk met een waterkerende functie zijn expliciet bestemd tot "Waterstaatkundige doeleinden". De kern- en beschermingszone van de dijken zijn aangegeven op een voorschriftenkaart. Binnen deze bestemming mogen alleen andere bouwwerken worden opgericht, waarvoor een maximale hoogte is bepaald.

Middels een vrijstellingsbevoegdheid is het mogelijk bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende andere bestemming(en) te bouwen. Het college van burgemeester en wethouders dient hieromtrent het advies in te winnen van een deskundige op het gebied van waterkeringen. Daarnaast is het mogelijk middels een vrijstelling af te wijken van de aangegeven hoogtemaat.

III. Overige bepalingen*Algemene vrijstellingen (artikel 17)*

In artikel 17 is een aantal algemene vrijstellingen opgenomen. Deze vrijstellingen betreffen het overschrijden van bebouwingsgrenzen, geringe afwijkingen van het bestemmingsplan en een vrijstelling voor het oprichten van antennes en masten. Deze bepalingen zijn van toepassing voor het overschrijden van grenzen voor zover deze niet leiden tot wijziging van bestemmingen.

Wijzigingsbevoegdheden (artikel 18)

In artikel 18 zijn algemene wijzigingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders opgenomen om 'nutsgebouwtjes' te kunnen bouwen, het overschrijden van bebouwingsgrenzen en geringe afwijkingen te kunnen laten plaatsvinden. Deze bepalingen zijn van toepassing voor het overschrijden van grenzen voor zover deze leiden tot wijziging van bestemmingen. Binnen het op de plankaart aangegeven gebied ter plaatse van het voormalige proefstation is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden de bestemmingen te wijzigen naar "Woondoeleinden", "Groenvoorzienin-

gen" en "Verkeers- en verblijfsdoeleinden. Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden zijn enkele procedureregels van toepassing.

Nadere eisen (artikel 19)

In artikel 19 is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen aan plaatsing van gebouwen, de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen en de plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken.

Gebruiksbeperkingen (artikel 20)

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming. Lid 2 bevat de zogenaamde 'toverformule', door middel waarvan vrijstelling van het gebruiksverbod kan worden verleend voor die gevallen waarin een strikte toepassing van het verbod zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. In lid 3 is een specifieke vrijstellingsbepaling opgenomen met betrekking tot beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van woningen. Uit de literatuur en jurisprudentie blijkt, dat beroeps- en/of bedrijfsmatig gebruik van een deel van de woning in beginsel niet in strijd hoeft te zijn met de woonfunctie. Aan de vrijstellingsbepaling voor beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van de woning, worden wel enkele nadere voorwaarden gesteld. Één van de eisen die gesteld wordt is, dat het totaal in gebruik te nemen vloeroppervlak voor beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten nooit meer bedraagt dan 40 m². Detailhandelsactiviteiten zijn niet toegestaan, uitgezonderd als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf.

Overgangsbepalingen (artikel 21)

Artikel 21 betreft de overgangsbepalingen met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Strafbaarheid van overtredingen (artikel 22)

Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming, alsmede het verrichten van vergunningplichtige werken of werkzaamheden zonder vergunning, is strafbaar op grond van de Wet op de economische delicten.

Slotbepaling (artikel 23)

De voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam "Bebouwde kom Wilhelminadorp".

7 HANDHAVING

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 zorg gedragen 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.

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 door toepassing van sancties als bestuursdwang en dwangsom. Daaraan voorafgaand bestaat handhaving ook uit het maken van heldere en hanteerbare regels, het verschaffen van inzicht in die regels - zodat de burger 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 voorschriften. Dat wil zeggen voorschriften 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 zonodig wettelijke dwangmiddelen te gebruiken, zoals het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een last onder dwangsom.

Handhavingsbeleid

Vanuit het Provinciaal Milieu Overleg (PMO) is eind 2002 een "handhavingsstrategie bestemmingsplannen Zeeland" opgesteld met het doel de gemeenten te bewegen de handhaving op het gebied van de ruimtelijke ordening naar een adequaat niveau te tillen. Aan de hand van een verbetertraject heeft ook de gemeente Goes zich ingespannen om de handhaving van ruimtelijke regelgeving op alle punten tenminste aan de minimale eisen te laten voldoen.

Doelstelling van de handhaving is het bereiken van een zodanig niveau dat overtredingen door gestructureerd en systematisch toezicht worden opgespoord en vervolgens worden aangepakt. Het is daarbij van belang dat het beleid op het gebied van handhaving is vastgelegd binnen een duidelijke structuur, waarbij doelen worden nagestreefd die van tevoren door het gemeentebestuur zijn vastgesteld. Binnen deze structuur wordt niet alleen opgetreden tegen excessen en naar aanleiding van klachten, maar dienen in principe alle geconstateerde overtredingen te worden aangepakt. Het vaststellen van prioriteiten is echter onvermijdelijk.

De afdeling bouwen en wonen, belast met het toezicht op de naleving van ruimtelijke regelgeving en zonodig de sanctionering van overtredingen, heeft in april 2004 in een handhavingsnota vastgelegd op welke wijze uitvoering wordt gegeven aan de handhavingstaak en aan welke gevallen prioriteit wordt toegekend. Deze prioritering ziet er als volgt uit:

1. beperken veiligheidsrisico's;
2. beperken overlast voor derden;
3. beperken aansprakelijkheidsrisico's;
4. bevorderen rechtsgelijkheid en rechtszekerheid.

Uitvoering handhaving

Het gemeentelijke handhavingsbeleid, dat in de handhavingsnota is verwoord, richt zich in eerste instantie op eerdergenoemde aandachtspunten. Alle geconstateerde overtredingen worden geplaatst op een handhavingslijst, waarna wordt beoordeeld of de betreffende overtreding gelegaliseerd kan worden of dat daadwerkelijk overgegaan moet worden tot handhavend optreden. Aan de hand van de prioriteitenlijst wordt bepaald in welke volgorde het college van burgemeester en wethouders handhaving in de praktijk brengt.

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

Bestaande situaties

Eind 2003 is het gehele grondgebied van de gemeente Goes vanuit de lucht gefotografeerd. Hiermee is in feite een nulsituatie in kaart gebracht die als basis dient voor de handhaving. Aan de hand van de luchtfoto's kan gebruik in strijd met het bestemmingsplan of illegale bouw worden geïnventariseerd, alsmede eventueel de duur van een overtreding. Bijzondere aandacht dient besteed te worden aan zogenaamde "oude" gevallen. Bij het ontwikkelen van een nieuw bestemmingsplan moet worden nagegaan welke illegale situaties onder de werking van het overgangsrecht kunnen worden gebracht, welke positief kunnen worden bestemd en in welke gevallen uitdrukkelijk moet worden gehandhaafd. Veelal betreft het echter situaties die wegens een groot

tijdsverloop voor legalisatie in aanmerking komen en bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan positief worden bestemd. Slechts illegale situaties die fundamenteel strijdig zijn met het in het nieuwe plan geformuleerde ruimtelijke beleid, zullen worden aangepakt.

Organisatie toezicht

De handhaving binnen de gemeente Goes is inmiddels zodanig georganiseerd dat overtredingen niet louter aan het licht komen door toevallige controle of naar aanleiding van klachten. Tussen enkele afdelingen zijn afspraken gemaakt met het oog op het realiseren van een groter toezichtbereik, nader uitgewerkt in een uitvoeringsplan integrale handhaving. Inspecteurs van de afdelingen bouwen en wonen, milieu en de brandweer vervullen tijdens controles een oog- en oorfunctie voor elkaar en hanteren een integrale signaleringslijst voor het optekenen van ongeregelheden. In het kader van het uitoefenen van toezicht is samenwerking met externe partijen als politie en waterschap geen uitzondering. Van een gestructureerde vorm van toezicht gaat een preventieve werking uit. Frequente buitencontroles en daadkrachtig optreden tegen overtredingen leiden ertoe dat het ontstaan van nieuwe illegale situaties zoveel mogelijk wordt voorkomen.

8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Aangezien het om een beheersplan gaat, wordt de financiële betrokkenheid van de gemeente bij mogelijke investeringen per geval afgewogen. Om die reden is het opstellen van een exploitatiebegroting achterwege gelaten.

9 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

9.1 Maatschappelijke toetsing

De gemeente betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het ontwerp van het bestemmingsplan zal in verband daarmee gedurende zes weken op het gemeentesecretariaat ter inzage liggen, waarbij informatie kan worden ingewonnen. Eventuele op- en aanmerkingen kunnen schriftelijk aan burgemeester en wethouders kenbaar worden gemaakt.

9.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten, etc. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- Provinciale Commissie Omgevingsbeleid, subcommissie gemeentelijke plannen;
- Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- N.V. Delta Nutsbedrijven;
- ZLTO.

De ingekomen reacties zijn als bijlage 1 opgenomen achter deze toelichting. Bij de hierna volgende behandeling is steeds een puntsgewijze samenvatting gegeven van de betreffende reactie.

Provinciale Commissie Omgevingsbeleid, subcommissie gemeentelijke plannen

Brief van 15 februari 2006

Reactie

1. De commissie verzoekt om overeenkomstig de circulaire van 15 oktober 2003 als bijlage bij het bestemmingsplan toe te voegen een overzichtslijst van de verleende vrijstellingen (artikel 15, 17 en 19 van de WRO) met vermelding van datum, locatie en onderwerp van de verleende vrijstelling (categorie 2).

2. De commissie wijst er op dat medio 2006 het Integraal Omgevingsplan (IOP) zal worden vastgesteld. Indien het besluit omtrent goedkeuring zal worden genomen nadat het IOP in werking is getreden, dan geldt dit plan als provinciaal toetsingskader voor de beoordeling van gemeentelijke plannen en om afgifte van verklaringen van geen bezwaar (categorie 3).
3. De commissie constateert dat het bestemmingsplan vrijstellingsbevoegdheden kent waarbij het begrip "samenhang in straat- en bebouwingsbeeld" wordt gehanteerd. In verband met een objectieve begrenzing verzoeken zij om de begripsbepaling op te nemen of dit begrip objectief te begrenzen (categorie 3).
4. De commissie merkt op dat de Wet geluidhinder per 1 maart 2006 zal worden gewijzigd. In het kader van het overgangsrecht moeten lopende procedures volgens de huidige wetgeving worden geregeld. Lopend wil zeggen dat het ontwerp bestemmingsplan op het moment van inwerkingtreding van de wijziging van de wet ter inzage ligt of heeft gelegen. Bij procedures die nog niet lopend zijn, moet de gemeente handelen volgens de nieuwe wetgeving. Gemeente is daarmee zelf bevoegd gezag voor het verlenen van hogere grenswaarden (categorie 3).
5. De commissie adviseert om de agrarische gronden nabij bestaande woonbebouwing een medebestemming 'bufferzone' te geven. Dit omdat voorschriften over het gebruik alleen mogen worden gegeven voor zover dit nodig is in verband met de bestemming (categorie 3).

Beantwoording

1. Aan dit verzoek zal gehoor worden gegeven.
2. Kennis is genomen van de opmerking dat medio 2006 het Integraal Omgevingsplan vastgesteld zal worden en dat het plan bij goedkeuring (indien het IOP is vastgesteld) zal worden getoetst aan het Omgevingsplan. Dit is geen aanleiding geweest het plan inhoudelijk aan te passen.
3. De opmerking van de commissie over een objectieve begrenzing van het begrip "samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld" heeft aanleiding gegeven om het plan op dit punt aan te passen. Als gevolg hiervan is in artikel 1 "begripsbepalingen" de begripsbepaling "samenhang in straat- en bebouwingsbeeld" toegevoegd.
4. De opmerking over de wijziging van de Wet geluidhinder wordt voor kennisgeving aangenomen. Omdat voor de kern Wilhelminadorp een 30-km regime geldt, is de Wet geluidhinder niet van toepassing. De opmerking van de commissie hierover geeft geen aanleiding om het plan hierop aan te passen.
5. In Wilhelminadorp is geen agrarische bestemming aanwezig. Het artikel agrarische doeleinden is geschrapt.

Waterschap Zeeuwse Eilanden

Brief van 10 januari 2006

Reactie

1. Het waterschap geeft aan dat voor de beschermingszone geldt dat Waterstaatkundige doeleinden de primaire bestemming is dat voor secundaire bestemmingen alleen via een vrijstellingsprocedure gebouwd mag worden. Dat is een zware

planologische procedure aangezien ingevolge het ontheffingenbeleid van het waterschap voor diverse bouwactiviteiten in de beschermingszone ontheffing kan worden verleend. Het waterschap geeft aan dat het van belang is te voorkomen dat wordt gebouwd in strijd met het ontheffingenbeleid door middel van het voorschrijven van een meldingsplicht aan het waterschap.

2. Het waterschap attendeert op de in de buiten-beschermingszone geldende verboden. Het is verboden om zonder ontheffing van het waterschap leidingen, tanks, drukvaten of andere werken met een overdruk van 1 Newton per mm² aan te leggen. Ook het hebben van explosiegevaarlijk materiaal of een explosiegevaarlijke inrichting is verboden.
3. Voor wat betreft de riolering wordt door het waterschap opgemerkt dat ook bij bestaande situaties nagegaan moet worden of er mogelijkheden zijn om de hemelwaterafvoer af te koppelen van de riolering.
4. Het waterschap verzoekt om in paragraaf 2.2 op te nemen dat de zones die vrijgehouden moeten worden langs waterlopen 5m of 7m breed zijn (afhankelijk van de bovenbreedte van de waterloop). Dat geldt niet alleen voor primaire waterlopen, maar ook langs secundaire en tertiaire waterlopen.
5. Het waterschap merkt op dat er net buiten het plangebied een persgemaal staat. OP grond van de VNG-brochure dient een afstand van ten minste 30m aangehouden te worden tot milieugevoelige bestemmingen. Deze zone valt deels binnen de plangrens.
6. Het waterschap acht het wenselijk om in de waterparagraaf streefpeilen aan te geven.
7. Het waterschap geeft aan dat met betrekking tot de hoogte van het plangebied met name in het zuidelijke deel aanmerkelijk lagere maaiveldhoogtes voorkomen.
8. Binnen de bestemming Agrarische doeleinden is het verboden om gronden te gebruiken als opslagplaats voor bagger en specie. Het waterschap merkt op dat voor delfspecie een ontvangstplicht geldt.

Beantwoording

1. De gemeente is op de hoogte van het ontheffingenbeleid van het waterschap voor het bouwen in de beschermingszone van de waterkeur. Het toekennen van een primaire bestemming "waterstaatkundige doeleinden" is wellicht wat zwaar, maar wel het meest overzichtelijk als het gaat om het voorkomen dat bouwvergunning wordt verleend zonder ontheffing van het waterschap. Het plan is hierop niet aangepast.
2. De opmerking van het waterschap wordt voor kennisgeving aangenomen. Er is geen reden om het plan hierop aan te passen.
3. De gemeente bevestigt de opmerking van het waterschap dat ook bij bestaande situaties moet worden nagegaan of er mogelijkheden zijn om de hemelwaterafvoer af te koppelen van de riolering. Het thema riolering in de tabel op pagina 39 van de toelichting is hierop aangepast.
4. In de paragraaf wordt aangegeven dat er een bebouwingsvrije strook aangehouden moet worden. Dit is ons inziens voldoende. De opmerking heeft niet geleid tot aanpassing van de tekst in de toelichting.

5. Net buiten het plangebied staat inderdaad een persgemaal. Op pagina 36 van de toelichting is een kaart met milieuzoneringen weergegeven. Op deze kaart is de milieuzone van het persgemaal inmiddels ingetekend.
6. De tekst van het waterschap over streefpeilen is overgenomen in het bestemmingsplan.
7. De waterparagraaf is hierop aangepast.
8. Binnen de bebouwde kom van Wilhelminadorp zijn geen agrarische doeleinden aanwezig. Artikel 13 komt hiermee te vervallen.

N.V. Delta Nutsbedrijven

Geen reactie ontvangen.

ZLTO

Geen reactie ontvangen.

20 maart 2006

Bijlageblad 1

Reacties in het kader van het artikel 10 Bro-overleg

Bijlageblad 2

Raadsbesluit en Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan d.d. 21 september 2006