

Toelichting

Toelichting

Behorende bij het bestemmingsplan "Bebouwde kom Wolphaartsdijk" in de gemeente Goes.

Inhoudsopgave

1

1	Inleiding	7
2	Beleidskader	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal beleid	11
2.3	(Boven)gemeentelijk beleid	13
2.4	Conclusies	15
3	Inventarisatie en analyse	17
3.1	Historie	17
3.2	Landschap	19
3.3	Functionele opbouw van het gebied	19
3.4	Ruimtelijke opbouw van het gebied	21
3.5	Kwaliteiten en potentiële ontwikkelingslocaties	28
3.5.1	KWALITEITEN	28
3.5.2	POTENTIËLE ONTWIKKELINGSLOCATIES	28
4	Visie op het plangebied	31
4.1	Deelgebieden	31
4.2	Streefbeeld en deelgebieden	31
4.2.1	STREEFBEELD HISTORISCHE KERN	31
4.2.2	STREEFBEELD LINTEN	32
4.2.3	STREEFBEELD PLANMATIGE IN/UITBREIDINGEN	33
4.2.4	STREEFBEELD BEDRIJVENTERREIN EN SPORTVELDEN	33
4.3	Streefbeeld functies	33
4.3.1	STREEFBEELD BEDRIJVIGHEID/VOORZIENINGEN	33
4.3.2	BEROEPSMATIGE EN/OF BEDRIJFSMATIGE ACTIVITEITEN AAN HUIS	34
4.3.3	STREEFBEELD WONEN	34
4.3.4	STREEFBEELD VERKEER	34
4.3.5	STREEFBEELD RECREATIE	35
5	Milieu en Duurzaamheid	37
5.1	Geluidhinder	37
5.2	Bufferzone	37
5.3	Milieuhinder	37
5.4	Water	37
5.5	Bodemverontreiniging	37
5.6	Flora en Fauna	41
5.7	Externe veiligheid	41
5.8	Archeologie en monumenten	45
5.9	Luchtkwaliteit	46
5.10	Duurzaam bouwen	46
6	Juridische vormgeving	47
6.1	Planvorm	47
6.2	Toelichting op de bestemmingen	47
7	Handhaving	53
8	Economische uitvoerbaarheid	55

9	Maatschappelijke toetsing en overleg	57
9.1	Maatschappelijke toetsing.....	57
9.2	Overleg.....	60

Bijlagen:

- 1. Overzicht aanwezige bedrijven**
- 2. Gegevens Natuurloket**
- 3. Reacties vooroverleg**
- 4. Raadsbesluit en raadsvoorstel**



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1 Inleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op de kern Wolphaartsdijk 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.

Voorliggend plan vormt de basis voor een nieuw bestemmingsplan. Het huidige komplan voor deze kern bestaat uit twee delen die dateren uit 1991 en 1998 en is om meerdere redenen aan vervanging toe. Zo is een tijdelijke vergunning verleend voor de jongeren ontmoetingsplaats (JOP). Deze tijdelijke vergunning is echter verlopen en het nieuwe bestemmingsplan dient deze wijziging te formaliseren. Daarnaast zijn de maatschappelijke normen over wat in een bestemmingsplan vastgelegd dient te worden de afgelopen jaren gewijzigd; de in het vigerende plan gehanteerde systematiek is inmiddels achterhaald. Voorliggend plan biedt een handvat om ontwikkelingen gericht te sturen en daarmee bij te dragen aan het behoud van de ruimtelijke- en leefkwaliteit van Wolphaartsdijk.

De nieuwe bestemmingsplannen worden 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, is de gemeente voornemens te komen tot het ontwikkelen van een integrale visie op de planologische ontwikkeling van elke kern. De gemeente streeft naar behoud van de eigen identiteit van haar kernen.

Het voorliggende plan betreft het bestemmingsplan voor de kern Wolphaartsdijk. In de figuren 1 tot en met 3 is Wolphaartsdijk weergegeven. Wolphaartsdijk betreft een landelijke kern (met circa 2200 inwoners) met een vrij hoge ruimtelijke en functionele dynamiek. Wolphaartsdijk ligt in het noordwesten van de gemeente Goes vrijwel tegen het Veerse Meer. De kern wordt omgeven door agrarisch gebied. De bestemmingsplangrens is dan ook afgestemd op het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied" dat in 2001 is vastgesteld.



Figuur 3: Luchtfoto

Met de visie op het plangebied (hoofdstuk 4) geeft de gemeente aan welke ontwikkelingen zij, binnen de planperiode van 10 jaar en binnen de marges van het reële voor Wolphaartsdijk 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. Hoofdstuk 7 gaat in op de handhaving van de voorschriften van dit bestemmingsplan. Tenslotte komen in de hoofdstukken 8 en 9 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte, in werking getreden op 27 februari 2006, 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. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: 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

Omgevingsplan Zeeland juni 2006

Het Omgevingsplan Zeeland is het beleidsplan van de provincie dat op hoofdlijnen aangeeft hoe onze provincie er over vijftien tot twintig jaar uit moet zien. Het plan is de opvolger van drie belangrijke beleidsplannen: het Streekplan (1997), Samen slim met water (2000) en Groen licht (2000). Het streven is gericht op een vitale samenleving en vitale economie om zo kwaliteiten te kunnen behouden en bewerkstelligen. De bestaande kwaliteiten bieden kansen, maar het benutten van deze kansen mag er niet toe leiden dat die of andere kwaliteiten verloren gaan. Centraal thema is: "duurzaam ontwikkelen". Dit uitgangspunt is uitgewerkt in drie hoofddoelstellingen van beleid:

- Het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten;
 - Het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei;
 - Het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek.
- Ingegaan wordt op de twee eerst genoemde hoofddoelstellingen.

Omgevingskwaliteit

Het omgevingsplan biedt meer ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, maar de inpassing van deze ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van de omgevingskwaliteiten. Derhalve is onderscheid gemaakt in een tweetal gebiedsgerichte strategieën:

1. De strategie: beschermen;
2. De strategie: ruimte voor een nadere afweging.

De eerste strategie geldt voor zeer kwetsbare en waardevolle gebieden. Binnen dit regime zijn nieuwe projecten, plannen of handelingen niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van een gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van algemeen belang.

Het plangebied valt onder de strategie "ruimte voor nadere afweging". Bij het afwegen van de inpassing van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven spelen bij deze strategie de volgende aspecten bij een rol:

- Gewenste ontwikkeling: De keuze voor wat wenselijke ontwikkelingen zijn wordt ingegeven op basis van de gewenste economische en sociaal-culturele en ruimtelijke dynamiek. Het al dan niet wenselijk zijn van een ontwikkeling wordt veelal ingegeven door beleidskeuzes;
- Locatiekeuze: De locatiekeuze is sterk van invloed op het effect dat een ontwikkeling heeft op de omgevingskwaliteit. Als de verschillende omgevingskwaliteiten op een goede manier geanalyseerd worden dan werken ze sturend op de locatiekeuze. De mate van sturing zal per locatie verschillend uitpakken vanwege de verschillen in omgevingskwaliteit;
- Vormgeving: Nieuwe ontwikkelingen dienen de omgevingskwaliteiten te benutten. Door de vormgeving van de bebouwde én de onbebouwde omgeving van de nieuwe ontwikkeling wordt hier invulling aan gegeven. De vormgeving van nieuwe bebouwing dient dan ook qua hoogte, massa, materiaalgebruik, schaal en maatverhouding aansluiting te zoeken bij de omgevingskwaliteiten van de beoogde locatie, de omgeving en de reeds gerealiseerde bebouwing. Bij de vormgeving van de onbebouwde omgeving is het minstens zo belangrijk om de omgevingskwaliteiten te benutten. Hierbij gaat het om de structuur, de inrichting en de aankleding van de onbebouwde ruimte en de aansluiting op de directe omgeving of de landschappelijke inpassing;
- Bijdrage versterking omgevingskwaliteiten: Uitgangspunt is dat in een aantal situaties van nieuwe projecten of initiatieven een directe bijdrage geleverd moet worden aan het versterken van de omgevingskwaliteiten. De manier waarop uitwerking is gegeven aan dit principe, in een concreet project of een gebied, maakt onderdeel uit van de uiteindelijke afweging van het al dan niet inpasbaar zijn van een nieuwe ontwikkeling;
- Wettelijk eisen: In ieder geval dient een ontwikkeling of initiatief te voldoen aan alle (sectorale) wettelijke vereisten. In dit afwegingskader is dit aspect van wettelijke vereisten een bijzonder aspect, omdat het niet voldoen aan deze voorwaarde een nadere afweging op basis van de andere aspecten uitsluit.

Bevolkingsgroei

Met betrekking tot voorliggend plan wordt ingegaan op wonen en de woonomgeving. Het bieden van voldoende ruimte voor wonen vormt het uitgangspunt van het provinciale woonbeleid. Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarbij centraal.

Het plangebied is in het omgevingsplan aangeduid als een woonkern in de regio de Bevelanden. Voor de regio de Bevelanden dient 70% van de woningproductie in de stedelijke ontwikkelingszone Goes plaats te vinden. Het plangebied is buiten deze stedelijke ontwikkelingszone gelegen. Binnen deze hoogdynamische omgeving is te verwachten dat meer ruimte aan ontwikkeling wordt geboden dan buiten het stedelijk bundelingsgebied.

Om voldoende aandacht voor het bestaand bebouwd gebied te genereren, hebben gemeenten de taakstelling om in hun gemeentelijke woningbouwplanningen 50% van de woningbouwproductie binnen de grens van het bestaand bebouwd gebied te realiseren (inbreiding). Het gaat hierbij om de bruto woningbouwproductie (het totale aantal gebouwde woningen zonder aftrek van de gesloopte woningen). Deze doelstelling wordt getoetst op gemeentelijke schaal. Het onderscheid tussen inbreiding en uitbreiding wordt bepaald aan de hand van de, in overleg met gemeenten, vastgestelde grenzen bestaand bebouwd gebied.

Regiovisie stedelijke ontwikkelingszones Goes

Als hoofdstrategie kiezen de gemeenten Borsele, Goes en Kapelle voor een bundeling van de stedelijke ruimteclaims van de gehele Bevelandse regio in de Stedelijke Ontwikkelingszone

Goes, zodat buiten de zone gelegen gedeelten worden gevrijwaard van toekomstige stedelijke claims. Deze bundeling leidt tot een (extra) groei van het stedelijk grondgebruik in de ontwikkelingszone. Binnen deze zone wordt de woningbehoefte geconcentreerd in de kernen Goes, Heinkensand, 's-Gravenpolder en Kapelle-Biezeling. De gemeenten stellen daarbij als randvoorwaarde dat de ruimtelijke verscheidenheid in de ontwikkelingszone behouden en, waar mogelijk, gestimuleerd moet worden. De stad Goes vormt daarbij hét regionale centrum voor wonen, bedrijvigheid, detailhandel, cultuur- en zorgvoorzieningen. Tegelijk met het afronden van de huidige uitbreidingswijken wordt voor Goes een compacte stad nagestreefd door nieuwbouw in het bestaande stedelijke gebied te stimuleren.

Gebiedsvisie Rondom het Veerse Meer/Streekplanherziening Veerse Meer (december 2004)

In deze visie is door een stuurgroep voor het gebied rondom het Veerse Meer voor de komende 15 jaar een toekomstbeeld geschetst om het gebied een kwaliteitsimpuls te geven. Het eindbeeld wat wordt beoogd is: Het Veerse Meer is een optimaal bereikbaar gebied, dat voor de recreant aantrekkelijke routestructuren heeft, dat gezond water heeft en waar de waterhuishouding voor zowel landbouw als natuur optimaal is.

Bovengenoemde gebiedsvisie Rondom het Veerse Meer wordt gedeeltelijk aangemerkt als een streekplanuitwerking. Het gehele plangebied en aangrenzend gebied zijn in deze streekplanherziening opgenomen.

De in het gebied aanwezige dagrecreatieve voorzieningen rondom Wolphaartsdijk en de (beperkt) aanwezige verblijfsrecreatieve bedrijven dienen zowel kwalitatief als kwantitatief op peil te blijven. Daarbij dient aandacht uit te gaan naar de plaats van deze bedrijven en hun relatie met de omgeving.

2.3 (Boven)gemeentelijk beleid

Woningbouwplanning 2006 tot en met 2015

De woningbouwplanning, waarmee de provincie heeft ingestemd, 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. 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 2006 tot en met 2015 is hier zo veel mogelijk rekening mee gehouden. Voor deze jaren zijn in totaal 5 woningen in de kern gepland, welke inmiddels aan het Wolfertsplein zijn gerealiseerd.

De gemeente Goes streeft er naar woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig te bouwen. Levensloopbestendig bouwen wil zeggen dat de woning voor iedere doelgroep geschikt is, of zonder veel kosten geschikt te maken is. Deze term is een container begrip waarbij diverse termen in beleidsstukken hetzelfde beogen, namelijk het zolang mogelijk zelfstandig wonen mogelijk maken (een en ander met het oog op 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, woningkeurmerk 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).

De gemeente Goes heeft zich verbonden aan het Convenant Integrale Woningkwaliteit. De inherente maatregelenlijst is gebaseerd op het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen, het Handboek Veilig Wonen (Politiekeurmerk), het handboek Toegankelijkheid en het Handboek Woonkeur. Het voldoen aan de regels betekent, naast een veilige woning, een woning die eenvoudig en met minimale kosten kan worden aangepast aan het gebruik door mensen met

een functiebeperking. Maar ook dat de woning door mensen van alle leeftijden kan worden bewoond. Hierdoor wordt voorkomen dat woningen, door een veranderende leefstijl of woonwensen, afgebroken moeten worden of met hoge kosten aangepast. Dit draagt uiteindelijk bij aan een beter (en minder) gebruik van vooral primaire grondstoffen en leidt uiteindelijk tot duurzaamheid.

Het beleid voor de dorpen in de gemeente Goes is erop gericht om te bouwen voor de natuurlijke groei. De groei is echter hoofdzakelijk migratoir. Voor de leefbaarheid en verjonging, wordt dorpen beperkt ruimte geboden nieuwbouw of vervangende nieuwbouw te realiseren, de zogenoemde organische groei. Dit beheerplan voorziet in het vermelde woonbeleid.

Goes; 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 termijnvisie 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 groenstructuur in Wolphaartsdijk behoren:

- Het bosgebied aan de noordzijde van het dorp
- Het bosgebied ten zuidoosten van het dorp
- Het groen aan het Wolfertsplein;
- Het groen en vijver achter het dorps huis de Griffioen aan de Oosterkerkestraat;
- Het groen rond de kerk aan de Oosterkerkestraat;
- Het speelterrein "de Mallemolen" aan het Gardenierhof
- De sportvelden aan de Sportweg
- De begraafplaats aan de Boomedijk

Bovendien is er in Wolphaartsdijk sprake van een duidelijke mate van verweving van de groenstructuur met de stedenbouwkundige structuur. De bosgebieden bij Wolphaartsdijk zullen behouden blijven en het beheer zal mede gericht zijn op natuurontwikkeling. Het is gewenst de bestaande bossen uit te breiden en te verbinden met de kern.

Welstandsnota (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 Wolphaartsdijk is er onderscheid gemaakt in twee gebiedstypen, de historische dorpskern en de dorpsuitbreidingen. Het centrum van de historische kern wordt gevormd door het Wolfertsplein en de Hoofdstraat. In zuidelijke richting strekt de historische kern zich uit over de Noorddijk, de Lepelstraat, de Villa Novastraat, de Frederiksstraat, de Dooldijk en de Oude Kade. In westelijke en noordelijke richting over de Molendijk, de Burgemeester Hackstraat, de Veerweg, de Papeweg, de Friesestraat en Nazareth. 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 (oktober 2003)

In dit beleidsplan is gestalte gegeven aan de wijze waarop de gemeente Goes wil omgaan met duurzaam bouwen en uiteindelijk integrale woningkwaliteit. In het kader van duurzaam bouwen heeft de gemeente het Zeeuws Convenant Integrale Woningkwaliteit ondertekend. Dit 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 vanaf het ontwerpproces structureel aandacht schenken aan de mogelijke veiligheidsrisico's. Het gaat hierbij om veiligheidsaspecten voor sociale veiligheid (inclusief het Politiekeurmerk Veilig Wonen), verkeer, milieu, brandpreventie, brandbestrijding en het voorkomen van rampen, conform het deelplan 'Goes Veilig, het inbouwen van veiligheidsaspecten in het planproces' (2001).

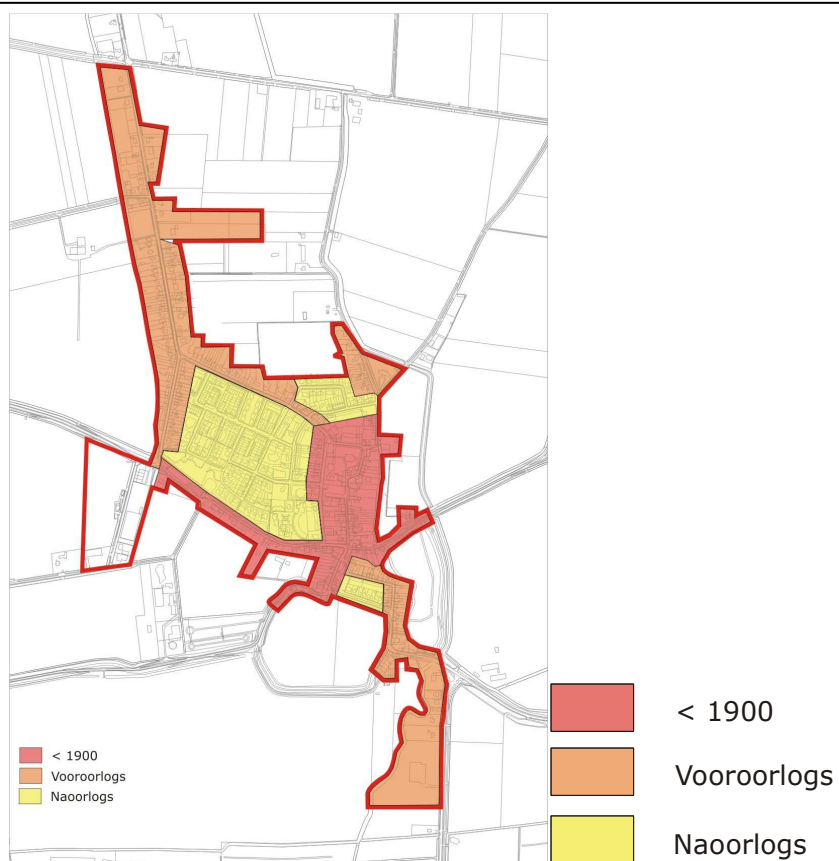
Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (vastgesteld d.d. 25 augustus 2005)

In het 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.

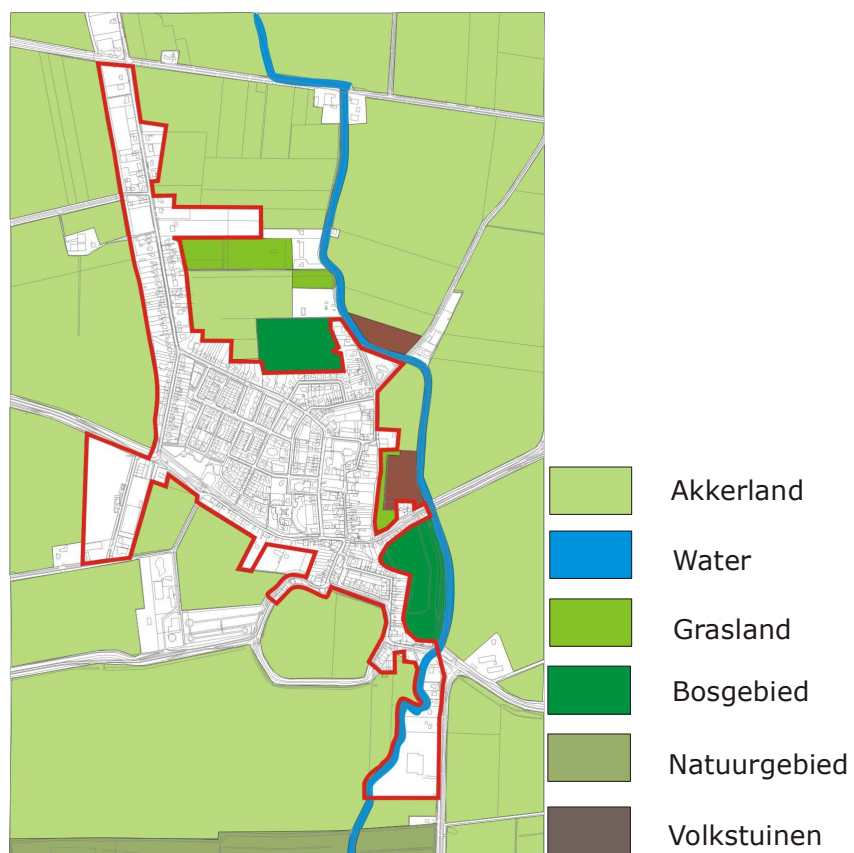
2.4 Conclusies

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 Wolphaartsdijk 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.

- Wolphaartsdijk, gelegen in het landelijk gebied, is een dorp dat ten behoeve van de leefbaarheid en verjonging, beperkte ruimte nodig heeft voor nieuwbouw of vervangende nieuwbouw. Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op herstructurerings-, inbreidings- c.q. verdichtingsplannen boven uitbreidingsplannen en kwaliteit boven kwantiteit, mits dit passend is bij de karakteristieke ruimtelijke structuur van het dorp. Nieuwbouw en verbouw van gebouwen dient afgestemd te worden op de welstandseisen. Het historische deel van de kern vergt hierbij extra aandacht.
- Detailhandelsvoorzieningen zijn van groot belang voor een leefbaar dorp;
- Voor het 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 overblijfselen en het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem;
- Veiligheidsrisico's dienen beperkt te worden.



Figuur 4: Historische structuur



Figuur 5: Landschapsstructuur

3 Inventarisatie en analyse

Voor het formuleren van beleid en het opstellen van een bestemmingsplan 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 Wolphaartsdijk, de functionele en ruimtelijke opbouw van het plangebied en de huidige kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen.

3.1 Historie

In de 11de eeuw komt ten zuidoosten van Sabbinge een tweede bewoningskern tot stand in het Schengegebied. Een zekere Wulfard laat hier een klein dijkje opwerpen. Het dorp gaat hierna Wolphaartsdijk heten. Het hele eiland wordt later zo genoemd. Het eiland is dan verdeeld in drie gedeelten: Sabbinge, Oostkerke (oorspronkelijk: Wolphaartsdijk) en Westkerke, die enkele tientallen jaren na de overstroming van 1134 binnen één ringdijk komen te liggen. Deze dijk houdt stand in 1288, maar bij latere vloed en krijgt het eiland Wolphaartsdijk nog volop zijn deel. Omstreeks het midden van de 14de eeuw gaat Oostkerke ten onder, waarna in 1370 herdijking volgt. Door de eeuwen heen is het dorp op de landbouw gericht wat onder andere verdere inpoldering als gevolg heeft. Met de inpoldering van de Wilhelminapolder komt het eiland aan Zuid-Beveland vast te zitten.

In de huidige ruimtelijke samenhang en verschijningsvorm van Wolphaartsdijk is nog duidelijk het oorspronkelijke nederzettingstype van het "nieuwe" Oostkerke (Wolphaartsdijk) te herkennen (zie figuur 4). Het is een nederzettingstype dat in de nieuwlandpolders op de Zeeuwse eilanden veel voorkomt; "het voorstraatsdorp". Deze nederzettingen worden gekenmerkt door een loodrecht op de dijk aansluitende hoofdstraat die op de kerkring uitmondt. Afhankelijk van de welvarendheid en daarmee samenhangende bevolkingstoename werden de hoofdstraat en de kerkring geheel door bebouwing omsloten of slechts ten dele bebouwd. Vaak bevond zich aan de voet van de dijk een haven; voor de inpoldering van de Schenge was dit in Wolphaartsdijk ook het geval. Waarschijnlijk is Wolphaartsdijk door het verzanden van zijn haven in de 17e eeuw een agrarische nederzetting gebleven en heeft het niet de groei gekend die in andere plaatsen verantwoordelijk is voor de volledige bebouwing van hoofdstraat en kerkring. Tot ongeveer 1870 was het ruimtelijk beeld van Wolphaartsdijk overeenkomstig het hierboven omschreven nederzettingstype. Aan weersijden van de Lepelstraat en van de Hoofdstraat heeft de bebouwing een gesloten karakter. De (halve) ring om de kerk, de Molendijk en de Noorddijk zijn hoofdzakelijk aan één zijde bebouwd. Aan de oude kade is rond die tijd eveneens enige bebouwing aanwezig. De periode daarna tot ongeveer 1950 vindt er hoofdzakelijk uitbreiding door middel van lintbebouwing plaats. Enerzijds sloot deze lintbebouwing aan op de oorspronkelijke kern, anderzijds waaierte zij uit langs de bestaande dijken en wegen. Na 1950 worden ten opzichte van de bestaande vrij kleine kern uitsluitend "planmatige" uitbreidingen gerealiseerd. Om aan onduidelijkheid over de plaatsnamen op Wolphaartsdijk een einde te maken besluit de gemeente in 1960 om de dorpsnaam "Oostkerke" te vervangen door de oude naam "Wolphaartsdijk".

3.2 Landschap

Een van de kenmerken van Wolphaartsdijk is dat het dorp is omgeven door een open polderlandschap, opgebouwd uit verschillende aaneenliggende polders. Het landschap is relatief jong, vrij open en in overwegende mate door de mens gevormd.

Zeer karakteristiek voor het landschap van Wolphaartsdijk is de inpolderingsstructuur. Door een beperkte mate van bebouwing in de polders is deze nog goed waarneembaar. Het landschap vertaalt op deze wijze zeer duidelijk de uitbreiding van het eiland Wolphaartsdijk tot de 'uiteindelijke' huidige situatie. De inpolderingsgeschiedenis is het meest duidelijk aan de dijken af te lezen. De dijken van de polders vormen een spinnewebpatroon, met als ruimtelijk centrum Wolphaartsdijk. De oudere polders worden omgeven door betrekkelijk lage dijken, nog steeds in het landschap aanwezig en hier en daar met populieren begroeid. De dijken van de nieuwere polders, die ongeveer twee eeuwen jonger zijn, zijn hoger en meer beplant, vaak met dubbele rijen populieren. In dit open landschap zijn het bovendien voornamelijk de dijken die het gezichtsveld en de schaal van het landschap bepalen. De dijken hebben dan ook een belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

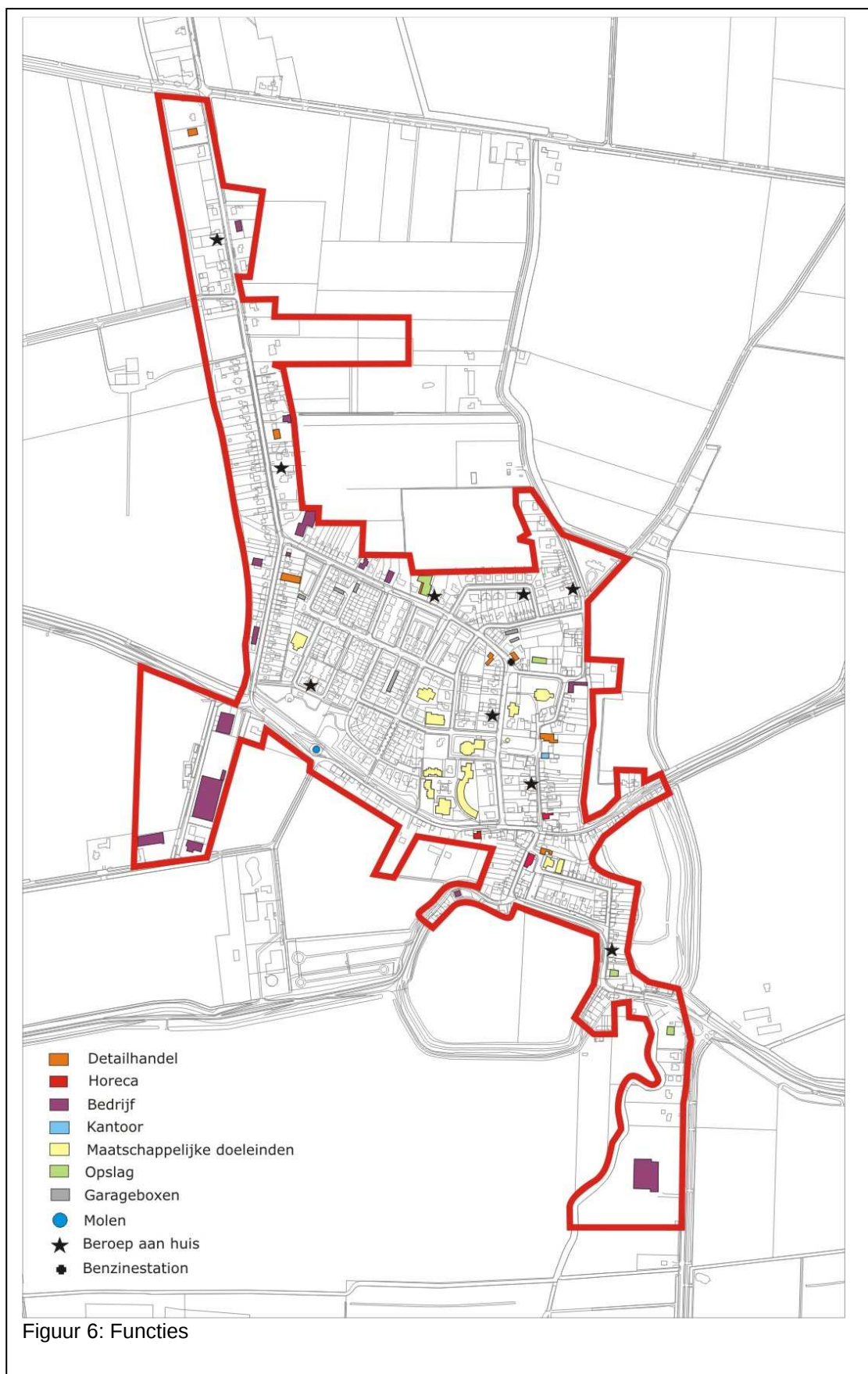
Er is een duidelijk verband tussen de bebouwing en de aangrenzende gebieden, niet alleen door de tegenstelling ertussen (besloten-open), maar ook doordat de bebouwing als het ware verankerd is aan de landschappelijke elementen (dijken, begroeiing) die het open gebied in ruimtelijke zin bepalen (zie figuur 5). De openheid van de gebieden draagt in belangrijke mate bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de kern. De samenhang, gevormd door het interieur van de kern en het exterieur van de aangrenzende gebieden, wordt hierdoor in stand gehouden.

Hoewel de polders wat betreft hun grootte en ligging t.o.v. de kern Wolphaartsdijk niet veel verschillen, is er een belangrijk onderscheid in ruimtelijke zin. De oudste polders (de noordelijk gelegen polders) hebben een relatief kleinschalige verkaveling met beplanting op de dijken, rond de erven en ook buiten de erven. In deze oude polders zijn ook de dorpen gelegen alsmede enkele verspreid liggende boomgaarden. Het landschapsbeeld bestaat hierdoor uit betrekkelijk besloten polders. De nieuwe polders (de zuidelijk gelegen polders) staan hiermee in contrast doordat naast de beplanting op de dijken alleen beplanting aanwezig is rond de erven en hierdoor de open polder duidelijk ervaren wordt. De kern van het dorp is landschappelijk ook meer gericht op en verankerd in de waaivormige structuur die zo kenmerkend is voor de noordelijke polders. Dit in tegenstelling tot de zuidelijke polders die intern een meer rechthoekige structuur kennen die nauwelijks met het dorp verbonden is.

3.3 Functionele opbouw van het gebied

De kern Wolphaartsdijk kan getypeerd worden als een kern met een vrij hoge ruimtelijk functionele dynamiek. Wonen is echter de belangrijkste functie. Er wonen 2190 inwoners in de kern (peildatum 01-01-2005). Gezien de afstand van het dorp tot de stad Goes, is Wolphaartsdijk voor de primaire levensbehoeften voor een deel aangewezen op de voorzieningen en bedrijven binnen de eigen kern. Binnen de kern komen dan ook een relatief groot aantal bedrijven en maatschappelijke dan wel commerciële voorzieningen voor. Deze voorzieningen zijn hoofdzakelijk gevestigd in het "centrum" en concentreren zich voornamelijk langs de Hoofdstraat. Daarnaast zijn enkele bedrijven/voorzieningen verspreid over het dorp aanwezig. Een overzicht van de in het plangebied aanwezige functies is weergegeven in figuur 6. Daarnaast is in bijlage 1 een overzicht van de aanwezige bedrijven opgenomen.

Aan de Hoofdstraat bevinden zich een supermarkt/slijterij, een bankfiliaal, een fysiotherapeut, een bouwbedrijf en een café/cafetaria. Aan de Lepelstraat zijn een slagerij en een woonvorm voor buitenlandse werknemers aanwezig. Aan de Molendijk een lunchroom (welke uitsluitend in het toeristenseizoen is geopend) en de molen. Aan de Papeweg twee fietsenhandels, een benzinepomp, een vishandel, een kapsalon en een stoffeerbedrijf. Aan de Burgemeester Hackstraat bevinden zich een drukkerij, een drogist/speciaalzaak, een kapsalon, een aannemer en een trailerhuurbedrijf. Aan de Veerweg een huisarts, een groente- en fruithandel en een autobedrijf en aan de Stadseweg een landbouwmechanisatiebedrijf. Daarnaast is aan de Sportweg een klein bedrijventerrein gesitueerd. Hier zijn een



Figuur 6: Functies

reparatie atelier, een autohandel, een caravan reparatiebedrijf, een bouwbedrijf, een staalhandel, een fruithandel en een zeilmakerij gevestigd.

In het dorp zijn drie basisscholen aanwezig: Openbare Basisschool "De Achthoek", de Reformatorische "Johannes Calvijnsschool" en de Protestants-Christelijke "Ichtusschool". Deze basisscholen zijn respectievelijk aan het Gardenierhof, de Henry Dunantstraat en de Van der Baanstraat gesitueerd. Daarnaast zijn er nog een aantal andere maatschappelijke voorzieningen aanwezig zoals twee kerken, dorps huis "de Griffioen", verenigingsgebouw "De Brug", een jongeren ontmoetingsplaats (JOP), peuterspeelzaal "De Tjoekjes", woonzorgcentrum "Meuleweide" en een brandweerkazerne.

In het zuiden van de kern, aan het Gardenierhof, bevindt zich een groot groen- en speelterrein "De Mallemolen". Daarnaast zijn er in de kern een aantal garageboxen gesitueerd. Verder bevinden zich in de kern enkele activiteiten aan huis, zoals een kapsalon, een pedicure, computerreparatie, een trimsalon, een installatiebedrijf en een assurantiënbureau.

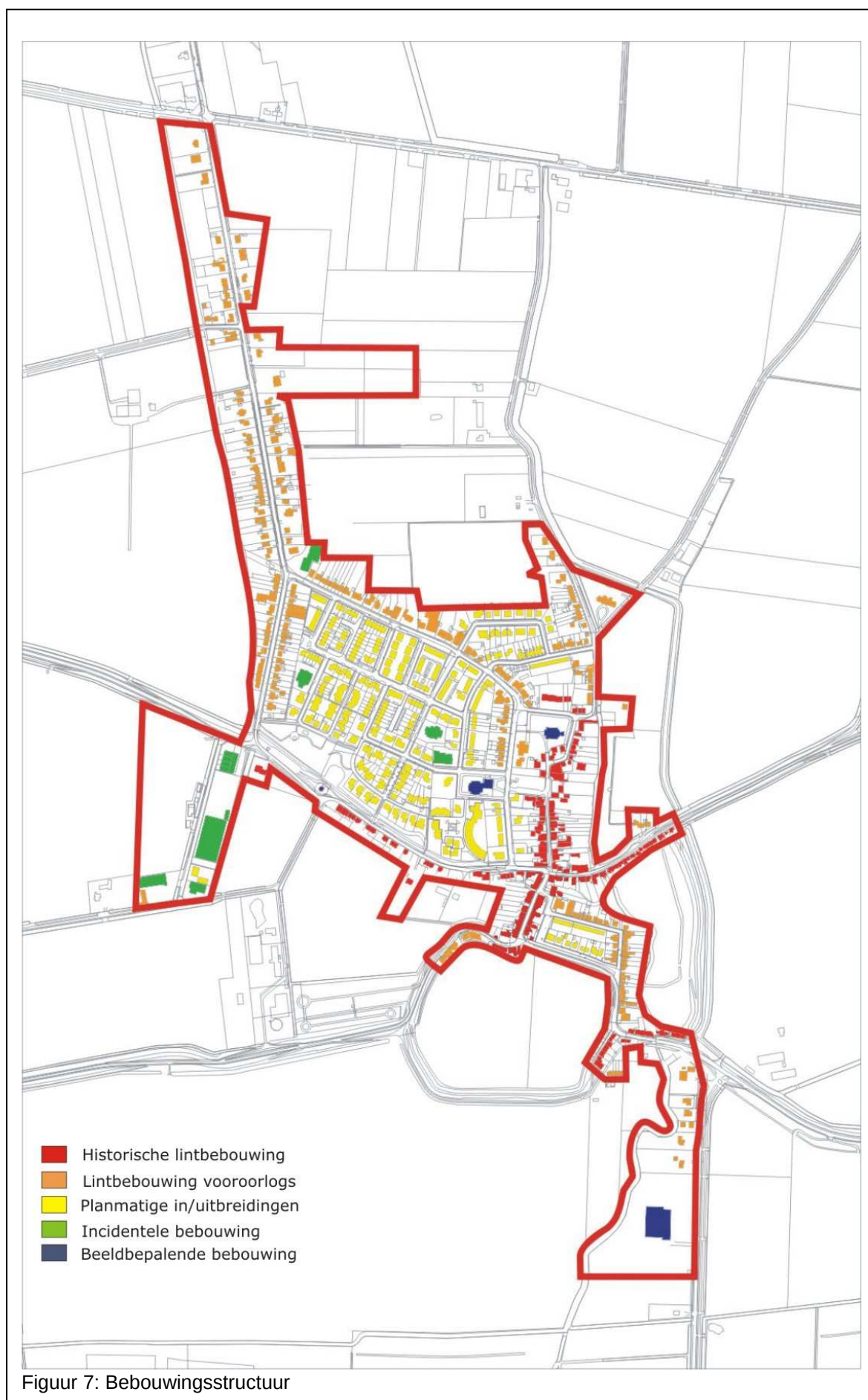
In het plangebied zijn geen agrarisch bedrijven gelegen. Op enige afstand van het plangebied bevinden zich wel een aantal agrarische bedrijven en een voormalig agrarisch bedrijf aan de Molendijk. Deze agrarische bedrijven zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Landelijk gebied". Het betreft een agrarisch bedrijf aan de Bijsterweg, Nazareth, de Kaaidijk, de Zuidelandweg en de Boomdijk. Ook zijn in de nabijheid van het plangebied twee maneges aanwezig: één aan de Zuiderlandweg en één aan de Lageweg. Deze bedrijven hebben echter geen beperkende invloed (in het kader van milieuhinder) op het plangebied. Verder ligt aan de Boomdijk, net ten zuiden van het plangebied een begraafplaats.

3.4 Ruimtelijke opbouw van het gebied

Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke structuur van de kern wordt vooral bepaald door de hoogliggende en aan één zijde bebouwde toegangswegen Molendijk-Noorddijk en de loodrecht en lager daarop gelegen hoofdas Hoofdstraat-Lepelstraat. Deze opzet van de historische kern van Wolphaartsdijk komt overeen met de karakteristiek van veel andere Zeeuwse dorpen; een hoofdstraat loodrecht op de dijk, uitmondend in een kerkring. Deze stedenbouwkundige opzet wordt ook wel een "voorstraatdorp" genoemd en ontstond bij de aanleg van een dorp in een nieuw poldergebied grenzend aan de (zee)dijk. Deze stedenbouwkundige opzet is echter in de loop der tijd bij de ontwikkeling/groei van het dorp Wolphaartsdijk los gelaten.

Het centrum van de historische kern wordt gevormd door het Wolfertsplein en de Hoofdstraat. In Wolphaartsdijk zijn de kerkring en de Hoofdstraat echter niet volledig met bebouwing omsloten. Dit is vermoedelijk veroorzaakt door de verzanding van de haven (nu Frederiscuspolder), waardoor de groei enigszins stagneerde. In zuidelijke richting strekt de historische kern zich uit over de Noorddijk, de Lepelstraat, de Villa Novastraat, de Frederiksstraat, de Dooldijk en de Oude Kade. In westelijke richting over de Molendijk. Aansluitend op de historische bebouwing is in de periode omstreeks 1900 het dorp langs de omliggende dijken en wegen via lintbebouwing uitgewaaierd. Deze ontwikkeling heeft zich doorgezet in de navolgende perioden, waarbij hoofdzakelijk 'gaten' in de bestaande bebouwing werden ingevuld. Na de tweede wereldoorlog bleek de bestaande wegenstructuur echter niet meer toereikend voor nieuwe dorpsbebouwing en zijn de 'oksels' tussen deze uitlopers ingevuld met bebouwing. De laatste drie decennia van de 20e eeuw werden hierdoor in combinatie met veranderde stedenbouwkundige opvattingen dan ook gekenmerkt door meer grootschaligere, planmatige uit/inbreidingen, die het voorheen open gebied tussen Papeweg en Molendijk verder hebben ingevuld. Het organische, lineaire karakter van de dorpsgroei is hiermee sterk veranderd en heeft plaats gemaakt voor een



meer geconcentreerde opzet. Daarnaast heeft zich in het noorden een wat kleinere uitbreiding voorgedaan (Bertiusstraat) en is de lintbebouwing langs de Veerweg verder verdicht, waarmee het dorp haar huidige vorm gekregen heeft. In de ruimtelijke structuur is verder opvallend dat de bebouwing in de kern hoofdzakelijk naar binnen is gericht. Hierdoor is bij vrijwel alle randbebouwing sprake van tuinen naar het landschap. Uitzonderingen hierop vormen de Burgemeester Van Oeverenstraat/Frederiksstraat, waar voorgevels uitkijken over de Fredericuspolder, en een gedeelte van Nazareth.

Bebouwingsstructuur

Kenmerkend voor de bebouwingsstructuur van het dorp is de grote variatie in bebouwingstypologieën, variërend van lint- tot blokbebouwing. Daarnaast valt ook de grote variatie in architectuur op. Met uitzondering van de meest recente inbreidingen is vrijwel geen woning identiek. De oudere bebouwing bestaat voornamelijk uit één bouwlaag met een (hoge) kap, waarin een extra verdieping is opgenomen. In het oorspronkelijke dorpscentrum is er een enkele keer sprake van hogere bebouwing. Vrijwel alle woonbebouwing is opgebouwd uit baksteen, met verticaal gelede houten kozijnen. Kenmerkend zijn de ambachtelijke detailleringen in de gevels. De kapvorm en –richting varieert. Hoewel er in de meeste gevallen sprake is van zadeldaken in de langsrichting, komen ook andere vormen en richtingen voor.

Bepalend in de bebouwingsstructuur van Wolphaartsdijk is het centrum van de historische kern met uitlopende historische linten. Het centrum vormt het oudste deel van het dorp en is excentrisch (oostelijk) van het geografische midden gelegen. In en rond dit centrum zijn ook de vrijstaande, wat grotere bouwwerken (kerk, woonzorgcentrum, voormalig gemeentehuis) gesitueerd. Deze gebouwen zijn, door de grote bouwmassa in vergelijking met het reguliere bebouwingsbeeld in de kern, beeldbepalend.

De overgang van de Noorddijk naar de lineair besloten ruimten van de Lepelstraat en de Hoofdstraat, maakt de ingang van het kerngebied duidelijk. De bebouwing is hier vrijwel altijd aaneengesloten en direct aan de straat gesitueerd, waardoor een sterke wandwerking ontstaat. Zowel de Hoofdstraat als de Lepelstraat dragen hierdoor een gesloten en stenig karakter. Ook de Noorddijk wordt gekenmerkt door een vrijwel aaneengesloten woonbebouwing. Deze straat is echter alleen aan de zuidzijde intensief bebouwd, waardoor deze straat een opener karakter heeft dan de Hoofdstraat en Lepelstraat. Verder is opvallend dat de hoogte van de bebouwing in deze straat, naar gelang men het dorp nadert, steeds iets toe-neemt.

Een belangrijk aspect van de ruimtelijke kwaliteit van de hoofdas is het contrast tussen het besloten straatbeeld en het open landschap aan de oost- en zuidzijde van deze as. Door de intensieve bebouwing van het gebied tussen de Papeweg en de Molendijk is het contrast in westelijke richting grotendeels verloren gegaan.

Tot de structuur van de oude kern behoort ook de oorspronkelijke achterweg van de Hoofdstraat: de Oosterkerkestraat. Doordat deze straat in de eerste helft van de vorige eeuw aan de westzijde is bebouwd wijzigde het gebruik van de straat in een woonstraat. Mede hierdoor en door de doorbraak ter plaatse van het Wolfertsplein heeft de straat het karakter van achterweg verloren. Door de aanleg van het Wolfertsplein is, naast het verloren gaan van het oorspronkelijke karakter van de Oosterkerkestraat, bovendien de beslotenheid van de Hoofdstraat doorbroken.

De bebouwing aan de Oude Kade, Dooldijk en Frederiksstraat markeert de entree van het dorp aan de kant van de vroegere haven. Het betreft in hoofdzaak vrij lage woonbebouwing. De toegang via de oude kade heeft door de geconcentreerde lintbebouwing aan weerszijden van de weg een 'poortachtig' karakter. De bebouwingsstructuur aan de Molendijk, de entree vanaf de westzijde,

heeft een opener karakter en is in het algemeen vrij laag. Ook deze strook bestaat hoofdzakelijk uit woonbebouwing.

Aan de uitlopers van het (historische) centrum is de bebouwingsdichtheid lager en is er sprake van vrijstaande bebouwing. De Veerweg en de Papeweg zijn van oudsher uitvalswegen naar het noorden (i.v.m. de veerhaven), waarbij de Papeweg inmiddels deel uitmaakt van de kern

van het dorp. Aanvankelijk was aan de Papeweg uitsluitend sprake van vrij dichte bebouwing aan de noordzijde van de straat. Vanwege de planmatige uitbreiding van de kern ontstond ook aan de zuidzijde bebouwing. De Veerweg heeft hierdoor en door de ruimere verkaveling een veel opener karakter. Door de openheid van de bebouwingsstructuur zijn er directe (zicht)relaties met de agrarische/ landschappelijke omgeving. Op enkele plaatsen hebben echter invullingen plaatsgevonden waardoor de openheid wat is verzwakt.

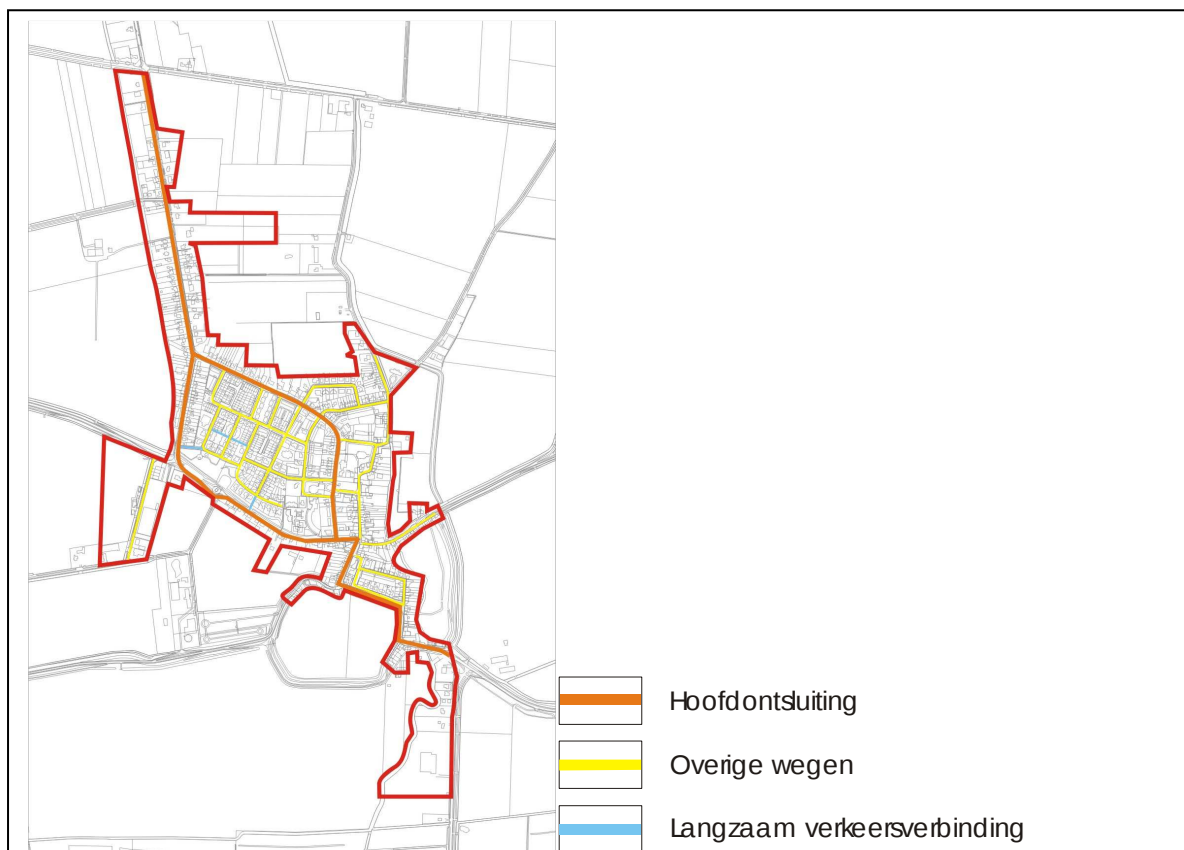
De Burgemeester Hackstraat neemt in de structuur een bijzondere plaats in. Vanuit de richting van de Veerweg leidt de Burgemeester Hackstraat als voortzetting van de Veerweg niet naar het centrum van het dorp, maar vormt een verbinding met de Molendijk en de Oudelandsedijk. De bebouwing aan deze straat dateert hoofdzakelijk uit het begin van de negentiende eeuw, met uitzondering van het zuidwestelijke deel dat na de watersnoodramp van 1953 is herbouwd. Het betreft voornamelijk vrijstaande en half vrijstaande woonbebouwing. Op enkele punten is bedrijvigheid en detailhandel aanwezig.

Nazareth is in de structuur van het dorp van secundair belang. De weg dient als verbinding tussen het dorp en het agrarisch gebied in het noorden en noord-oosten en vormt een overgang van het open agrarisch gebied naar het dorp. De weg is aan één zijde bebouwd met overwegend lage gesloten woonbebouwing. Een bijzonder element vormt het aan de oostzijde van de weg gelegen voormalige bejaardenhuis "Zorgvliet". Momenteel is dit gebouw als atelier in gebruik.

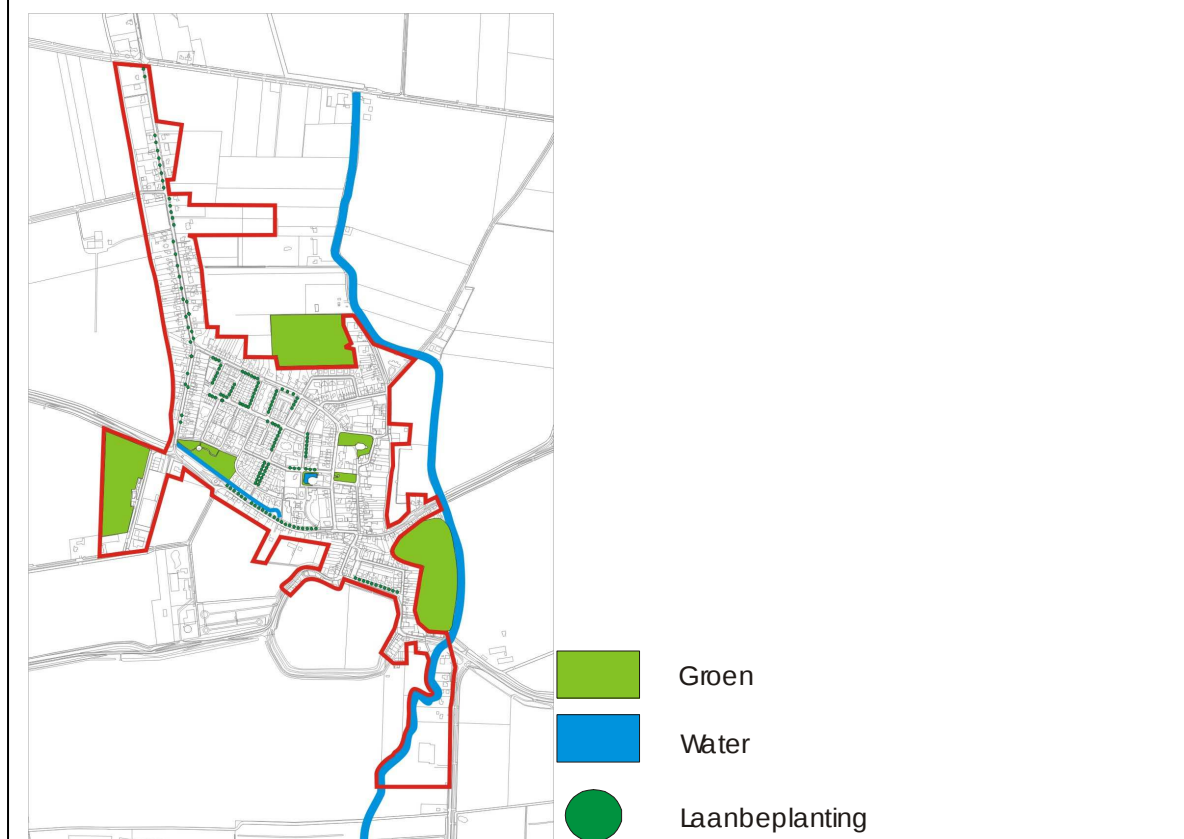
De planmatige naoorlogse uitbreidingen van het dorp bevinden zich aan de Vliedbergstraat, van Walenburghof, Dresselhuisstraat, Groene Kruisstraat, Henry Dunantstraat, Van der Baanstraat, Burgemeester C. Koertstraat, Gardenierhof en de Dokter Vosstraat en hebben ten opzichte van de rest van de kern een afwijkende ruimtelijke structuur (wegenpatroon) en bebouwings/ verkavelingsopzet. Dit is het gevolg van enerzijds de ingeklemde ligging en anderzijds van het gegeven dat inbreiding van de kern in dit gebied hoofdzakelijk planmatig heeft plaatsgevonden. Het straatbeeld is ruim van opzet door de aanwezigheid van voortuinen en een ruim straatprofiel. In het noordelijk deel bevinden zich hoofdzakelijk rijtjeswoningen van twee bouwlagen met een kap evenwijdig aan de straat. Deze worden afgewisseld met seniorenwoningen van één bouwlaag met een kap, halfvrijstaande woningen van twee bouwlagen en een kap en enkele vrijstaande woningen. Opvallend in een aantal van deze straten is de aanwezigheid van laanbeplanting. Een duidelijk waarneembare hoofdgroenstructuur ontbreekt echter in dit deelgebied. Slechts op enkele plaatsen is een dergelijke structuur(aanzet) aanwezig. Naast woonbebouwing zijn er ook enkele grotere maatschappelijke gebouwen aanwezig. Het betreft de drie in de kern aanwezige scholen, waarvan er twee door hun lage bouwhoogte en sombere architectuur enigszins verscholen liggen tussen de woonbebouwing.

In het zuidelijke deel bevinden zich hoofdzakelijk halfvrijstaande en vrijstaande woningen van een bouwlaag en kap. In dit deel is bovendien de meest recente planmatige uitbreiding aanwezig. Deze bevindt zich aan de Dokter Vosstraat en het zuidelijkste gedeelte van de Henry Dunantstraat en de Burgemeester C. Koertstraat. Het betreft halfvrijstaande en vrijstaande woningen in dezelfde architectuur met twee bouwlagen en een kap. Door de bebouwing wijkt dit zuidelijke gedeelte af van het bebouwingsbeeld in het overige deelgebied. In dit gedeelte is ook het woonzorgcentrum aanwezig. Deze is door haar bouwmassa en ligging langs de Molendijk beeldbepalend voor de zuidzijde van het dorp.

De molen aan de Molendijk neemt een bijzondere plaats in het dorp en in het landschap in. Doordat de molen een bewegend en vrij hoog bouwwerk is dat uitsteekt boven veel andere landschapselementen, zoals de kerk en bosgebieden, is het een sterk beeldbepalend element. Daarnaast zijn in de kern op twee plaatsen zichtlijnen naar de molen aanwezig. Namelijk vanaf de Van der Baanstraat en de Burgemeester C. Koertstraat waardoor zowel uit het centrum van het dorp als vanuit de overige delen de molen zichtbaar is. Ook vanaf de Veerweg is een mooie zichtlijn richting de molen aanwezig.



Figuur 8: Verkeersstructuur



Figuur 9: Groen- en waterstructuur

Verkeersstructuur

Ten zuiden van Wolphaartsdijk is de A58 gelegen, ten oosten de N256 van Goes naar Zierikzee. Beide wegen maken onderdeel uit van de hoofdontsluitingsstructuur van Zeeland en de ontsluiting van Wolphaartsdijk is dan ook met name op deze wegen gericht. Via de Stadseweg en de Nieuwdijk wordt het verkeer naar de A58 geleid. De verbinding met de N256 wordt gevormd door de Langeweg en de Kaaidijk. In het kader van Duurzaam Veilig is de kern aangewezen als 30 km -zone. Alle wegen kunnen dan ook aangewezen worden als erftoegangswegen. Er zijn echter twee routes te onderscheiden die door het doorgaande verkeer gebruikt worden om bij de recreatiegebieden aan de noord- en westzijde van de kern te komen. Beiden routes lopen eerst via de Oude kade Frederiksstraat en de Lepelstraat. Vervolgens is er een keuze tussen de route Molendijk - Burgemeester Hackstraat en de route Oosterkerkestraat - Papeweg. Beide routes komen tenslotte uit op de Veerweg. De vorm van deze hoofdontsluitingsroutes, met enkele scherpe bochten, dragen niet bij aan een vlotte afwikkeling van het verkeer door Wolphaartsdijk en met name in de zomermaanden leidt dit weleens tot problemen. Mede daarom wordt in het GVVP nagedacht over een verbeterde route aan de noord-oostzijde van het dorp, die de kern moet ontlasten.

Voor mensen die niet over een auto beschikken (veelal bejaarden en jongeren) is openbaar vervoer van groot belang. Dit geldt met name voor de kleine kernen, waar veel bewoners zijn aangewezen op voorzieningen in naburige kernen. Het dorp wordt per openbaar vervoer ontsloten door lijn 22 (Oud Sabbinge - Goes), met een bushalte bij de Veerweg, de Nederlands Hervormde Kerk en de Lepelstraat.

De Veerweg vormt een (fiets)verbinding tussen de kern en de noordelijk gelegen recreatiegebieden. Deze weg is ingericht met een extra fietsstrook aan beide zijden van de rijbaan. Daarnaast is aan de Stadseweg een vrijliggende fietsvoorziening/ parallelweg langs de gehele doorgaande route aanwezig. Op de overige wegen in de kern is in overeenstemming met de uitgangspunten van Duurzaam Veilig sprake van een gemengde afwikkeling van fiets- en snelverkeer.

Openbaar parkeren in het dorp is met name in de vorm van langsparkeren te vinden. Vaak wordt daarvoor gebruik gemaakt van de rijbaan. Belangrijkste oorzaak hiervoor is het ontbreken van parkeer- en verkeersaantrekkende voorzieningen in de kern. Uitzondering hierop vormen de kleine parkeergelegenheid bij de Nederlands Hervormde Kerk en de supermarkt en de parkeergelegenheid bij het dorps huis "De Griffioen". Aan de Burgemeester van Oeverenstraat zijn haakse parkeervakken aanwezig. In het overige deel van de kern vindt het parkeren op verschillende manieren plaats (zowel op eigen terrein als op de rijbaan als in vakken langs de rijbaan). Gelet op de verblijfsfunctie is dit in overeenstemming met de uitgangspunten van Duurzaam Veilig.

Water- en groenstructuur

Wolphaartsdijk heeft een groen karakter. De verwevenheid met het landschap is groot: de kern is door zijn tentakelvormige opzet verweven met het landschap. Daarnaast grenzen vrijwel alle achtertuinen van de woningen in de kern aan het landschap, wat de verwevenheid van de kern met het landschap verder vergroot. Bovendien is, gezien de beperkte en langgerekte omvang van de bebouwde kom, het buitengebied vanaf ieder punt in het dorp op loopafstand aanwezig en is op een aantal plaatsen, ondanks het gesloten en introverte karakter van de kern, het landschap zichtbaar. Vooral aan de Veerweg zijn er doorzichten vanaf het lint naar het achterliggende landschap aanwezig.

In de kern is verspreid binnen het plangebied structureel (openbaar) groen aanwezig. Het Sportterrein aan de Sportweg, de groene speelweide "De Mallemolen" aan het Gardeniershof, het Wolfertsplein en het bij de kerk behorende terrein zijn de enige gebieden van redelijke omvang met een groen karakter. Verder komt verspreid over de kern, hoofdzakelijk in een aantal straten van de recente uitbreidingen, laanbeplanting voor. Er is hier echter geen sprake van een duidelijke groenstructuur.

Binnen het bebouwde gebied dragen verder (ruime) voor-, zij- en achtertuinen bij aan het groene beeld. Buiten het plangebied zijn de bosgebieden ten noorden en ten zuidoosten van de kern noemenswaardig. Deze bosgebieden dragen in grote mate bij aan de groene uitstraling van het dorp.

De belangrijkste structurele waterelementen betreffen de waterlopen aan de oost- en westzijde van Wolphaartsdijk. Het dorp wordt als het ware door deze waterlopen ingesloten. Verder zijn er een aantal sloten aanwezig. Tenslotte is de vijver achter het dorpshuis "De Griffioen" noemenswaardig. In figuur 9 is de groenstructuur van Wolphaartsdijk weergegeven.

3.5 Kwaliteiten en potentiële ontwikkelingslocaties

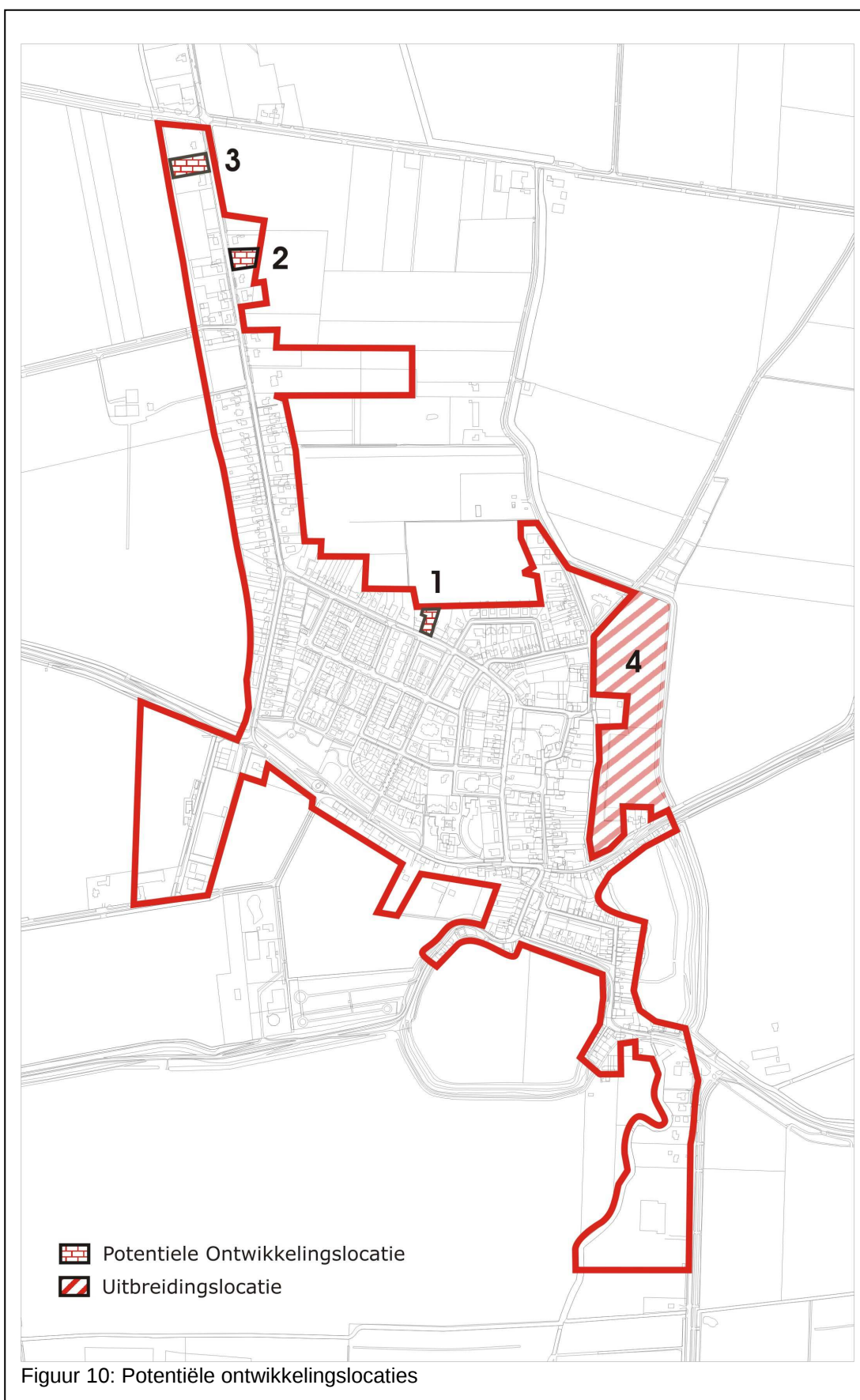
Anno 2006/2007 kunnen op basis van de inventarisatie een aantal kwaliteiten en potentiële ontwikkelingslocaties binnen het plangebied worden aangewezen. Het beleid is erop gericht de kwaliteiten te behouden. Daarnaast worden de potentiële ontwikkelingslocaties in de visievorming meegenomen. Structurele knelpunten ontbreken in Wolphaartsdijk.

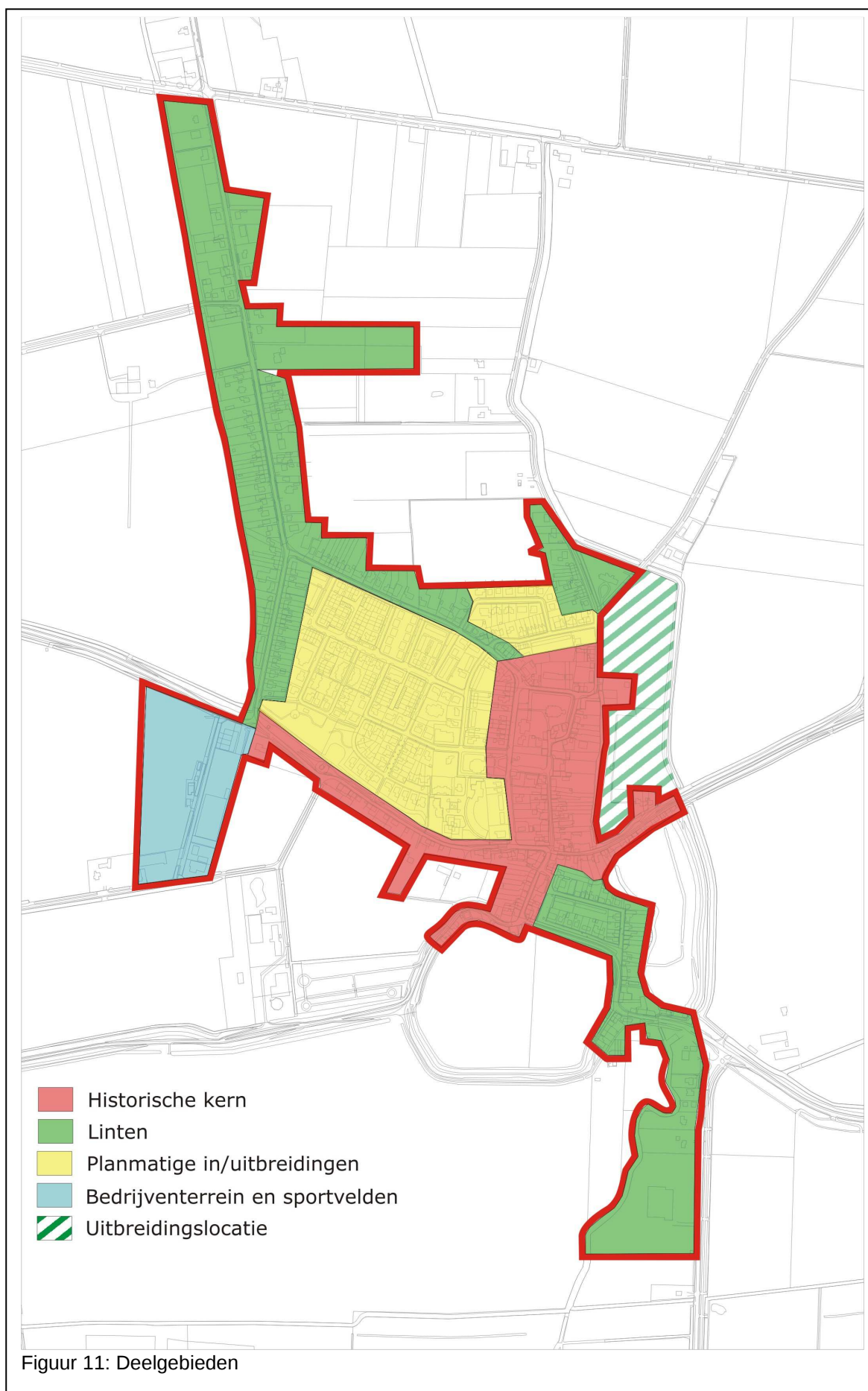
3.5.1 KWALITEITEN

Eén van de belangrijkste ruimtelijke kwaliteiten van Wolphaartsdijk ligt in het kleinschalige historisch gegroeide dorps karakter. De gaafheid van de historische structuur van Wolphaartsdijk is in de huidige situatie nog duidelijk afleesbaar. Met zijn uitwaaiing van bebouwing op de dijken en langs de wegen naar het omringende landelijk gebied, heeft het dorp nog veel van zijn oude karakteristiek behouden. Al eeuwenlang is in Wolphaartsdijk voortgebouwd op een min of meer informele tentakelvormige opzet. Afgezien van een ondorpse uitbreidingswijk van de jaren zestig werden slechts enige relatief kleine open ruimten voor dorpsinbreiding en -uitbreiding ingevuld. Hierdoor heeft de kern veel van haar eigen identiteit behouden. Daarnaast is er een duidelijk verband tussen de bebouwing en de aangrenzende gebieden, niet alleen door de tegenstelling ertussen (besloten-open), maar ook doordat de bebouwing als het ware verankerd is aan de landschappelijke elementen (dijken, begroeiing) die het open gebied in ruimtelijke zin bepalen. Het open zijn van de gebieden draagt in belangrijke mate bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de kern. Verder is het dorp introvert gericht, zodat bij vrijwel alle randbebouwing sprake is van tuinen naar het landschap waardoor groene randen zijn ontstaan. Noemenswaardige bebouwing is de Nederlands Hervormde Kerk aan de Hoofdstraat die de status van Rijksmonument heeft, het dorpshuis aan de Oosterkerkestraat, het voormalige verzorgingshuis en de molen aan de Molendijk.

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 locaties (1) Papeweg 38, (2) Veerweg 36, (3) Veerweg 61 en Hoofdstraat 53 (4). De bebouwing wordt qua aard, staat en omvang minder passend geacht in de kern (herstructurering). Daarnaast zal uitbreiding aan de oostzijde van de kern worden gerealiseerd (5), om ruimte te geven aan woningbouw voor langere termijn. Verwezen wordt naar figuur 10.





4 Visie op het plangebied

Uitgangspunt van voorliggende bestemmingsplan is de bestaande ruimtelijke kwaliteit te behouden en waar mogelijk ruimtelijk 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

De ruimtelijke structuur van de kern wordt vooral bepaald door de hoogliggende en aan één zijde bebouwde toegangswegen Molendijk-Noorddijk en de loodrecht en lager daarop gelegen hoofdas Hoofdstraat en Lepelstraat. Deze opzet van de historische kern van Wolphaartsdijk komt overeen met de karakteristiek van veel andere Zeeuwse dorpen, met een hoofdstraat loodrecht op de dijk, uitmondend in een kerkring. Aansluitend op deze bebouwing is langs de omliggende dijken het dorp via lintbebouwing uitgewaaierd. In deze linten is de bebouwingsdichtheid lager en is er meer sprake van vrijstaande panden.

De planmatige woningbouwuitbreidingen van de kern zijn gelegen in de 'oksels' tussen Oosterkerkestraat, Papeweg en de Burgemeester Hackstraat. Deze uitbreidingen vormen een vrij zelfstandige ruimtelijke eenheid 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 bedrijventerrein aan de Sportweg vormt samen met de sportvelden een zelfstandige eenheid ten zuiden van de kern. Deze karakterisering vormt de basis voor een indeling van het plangebied in deelgebieden. Een deelgebied is een ruimtelijk 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 historische kern;
 2. de linten;
 3. de planmatige uitbreiding;
 4. bedrijventerrein en sportvelden.
- In figuur 11 zijn de deelgebieden weergegeven.

4.2 Streefbeelden deelgebieden

In deze paragraaf wordt het streefbeeld per deelgebied voor Wolphaartsdijk beschreven.

4.2.1 STREEFBEELD HISTORISCHE KERN

In dit gebied wordt behoud van de bestaande historische structuur voorgestaan. Deze structuur bepaalt het eigen karakter van Wolphaartsdijk. Voor het deelgebied betekent dit handhaving van de vrijwel gesloten gevelwanden, het smalle straatprofiel, de bebouwingshoogte van één à twee bouwlagen met een zadeldak en de situering direct aan de straat, die tezamen zorgen voor een compact/besloten bebouwingsbeeld. Een uitzondering dient echter gemaakt te worden voor de in het deelgebied sporadisch aanwezige doorkijken naar het achterliggende polderlandschap. Handhaving van deze doorkijken, die de relatie kern-polder in grote mate bepalen, is gewenst. De Nederlands Hervormde Kerk bepaalt wat betreft verschijningsvorm en ligging in sterke mate mede het beeld van de kern. Het behoud van deze monumentale kerk wordt vanzelfsprekend geacht. Hoofdstraat 53 vormt een aandachtspunt. Dit voormalige winkelpand met naastgelegen woning komt in aanmerking voor herontwikkeling c.q. kwaliteitsverbetering.

Voor de leefbaarheid van de dorpskern is het van belang dat het in de dorpskern nog herkenbare centrumgebied (de Hoofdstraat) als zodanig ook beleefbaar en aantrekkelijk blijft en functioneert. 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 'lichte' horeca, detailhandel,

kleinschalige kantoren, lichte bedrijven (die geen milieuhinder veroorzaken) en wonen. Deze uitwisseling wordt hoofdzakelijk voorgestaan in de Hoofdstraat. Verder worden mogelijkheden geboden voor bedrijvigheid en beroepen aan huis.

De molen neemt een bijzondere plaats in het landschap in. Doordat de molen aan de Molendijk een bewegend en vrij hoog bouwwerk is, dat uitsteekt boven veel andere landschapselementen, is het een sterk beeldbepalend element in het landschap. Om dit zogenaamde molenlandschap, dat een positieve bijdrage levert aan het woon- en leefklimaat, te handhaven dient rond de molen een bebouwingsvrije zone in acht genomen te worden. Ook het behoud van de molen wordt vanzelfsprekend geacht.

4.2.2 STREEFBEELD LINTEN

In dit deelgebied wordt behoud van de bestaande historische structuur voorgestaan. Al eeuwenlang is in Wolphaartsdijk voortgebouwd op een min of meer informele tentakelvormige opzet. De naar het omringende landelijk gebied uitwaaiende bebouwing is als het ware verankerd aan de landschappelijke elementen (dijken, begroeiing) die het open gebied in ruimtelijke zin bepalen. Behoud en waar mogelijk versterken van het landelijke en groene beeld van dit deelgebied is gewenst. Dit beeld bepaalt in belangrijke mate niet alleen de aantrekkelijkheid van dit deelgebied als woongebied, maar ook de belevingswaarde van de kern als geheel. Stedenbouwkundig en landschappelijk moet verdichting ter plaatse worden voorkomen. Het ruimtelijke karakter van dit overgangsgebied tussen kern en polder bepaalt immers kwalitatief in hoge mate de ruimtelijke identiteit en beleefbaarheid van Wolphaartsdijk. Bovendien dragen ze bij aan het aanwezige open karakter en de zichtrelatie kern-polder. Verdichting van dit lint kan dit beeld landschappelijk aantasten en is in beginsel dan ook niet gewenst. De groene uitstraling en samenhang van dit deelgebied kan versterkt worden door laanbeplanting te realiseren. In de ruimtelijke structuur is de menging van woon- en niet-woonfuncties ruimtelijk duidelijk waarneembaar. Verspreid over de linten komt bedrijfsbebouwing voor. Deze menging is van oudsher hier aanwezig, past in de karakteristiek van de linten en draagt bij aan de levendigheid in de kern. Een zekere mate van functiemenging is dan ook zowel acceptabel als ook nu en in de toekomst gewenst.

De meeste van de in par. 3.5.2 genoemde potentiële ontwikkelingslocaties zijn gelegen in het deelgebied 'linten'. Het betreft hier de volgende locaties (de nummering correspondeert met die in figuur 10).

1. Papeweg 38. De huidige, wat minder fraaie schuur/opslagruimte en ruimte voor fietsverkoop op de Papeweg nr. 38 wordt niet als een verrijking gezien. Deze zou in aanmerking kunnen komen voor één à twee woonbestemmingen, eventueel gecombineerd met een ruimte voor beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit aan huis. Parallel aan deze mogelijke ontwikkeling dient de kavel ruimte te bieden aan een openbare fiets/voetgangersdoorsteek naar het noordelijk gelegen 'ruilverkavelingsbosje'. De bereikbaarheid van dit bosje vanuit de kern kan hiermee sterk verbeteren waardoor het een grotere rol kan spelen als bijvoorbeeld 'wandelbos'.
2. Veerweg 36 geldt ook als potentiële inbreidingslocatie. De huidige loods heeft weinig uitstraling. Het lijkt gerechtvaardigd om de huidige gevestigde atelierfunctie te verrijken met een woonbestemming. Dit dient echter in een pand gecombineerd te worden, waardoor sprake is van een woonbestemming met een beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit aan huis.
3. Ook Veerweg 61 wordt aangemerkt als potentiële inbreidingslocatie. De hier gevestigde schuur en voorterrein heeft weinig uitstraling, en is van een dusdanige omvang, dat met dezelfde afmetingen ook een woonbestemming goed mogelijk is.

Genoemde mogelijkheden zullen bij een concrete ontwikkeling uiteraard van nadere randvoorwaarden worden voorzien.

Naast deze potentiële inbreidingslocatie's zal uitbreiding plaatsvinden aan de oostzijde van Wolphaartsdijk (5). Hier zal een relatief kleinschalige uitbreiding, geïnspireerd op de typologie van de lintbebouwing worden gerealiseerd, welke ruimte geeft aan woningbouw voor langere termijn. Deze uitbreiding is echter slechts ter informatie in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen en vormt geen onderdeel van het plangebied. Het uitgangspunt is om geen ontwikkelingen in beheersplannen op te nemen.

Een nadere omschrijving van deze uitbreiding is dan ook niet in het bestemmingsplan "Bebouwde kom Wolphaartsdijk" opgenomen. De uitbreiding aan de oostzijde van Wolphaartsdijk zal via een aparte planologisch procedure (bestemmingsplan) mogelijk worden gemaakt. In dat bestemmingsplan zal een nadere toelichting op het bouwplan worden opgenomen.

4.2.3 STREEFBEELD PLANMATIGE IN/UITBREIDINGEN

Dit deelgebied omvat de planmatige uitbreiding van Wolphaartsdijk. De woonkwaliteit in dit deelgebied is goed. Het deelgebied heeft ten opzichte van de andere deelgebieden een afwijkende en dichtere ruimtelijke structuur (wegenpatroon) en bebouwings/verkeersopzet. Dit is het gevolg van enerzijds de ingeklemde ligging en anderzijds het gegeven dat inbreiding van de kern vooral in dit deelgebied hoofdzakelijk planmatig heeft plaatsgevonden. Een duidelijk waarneembare hoofdgroenstructuur ontbreekt in dit deelgebied. Doortrekken c.q. realiseren van een dergelijke hoofdgroenstructuur in de vorm van laanbeplanting kan de ruimtelijke samenhang tussen de straten in dit deelgebied en de herkenbaarheid daarvan in de ruimtelijke (en historische) hoofdstructuur van de kern aanmerkelijk versterken. Ook verhoogt dit de landelijke en groene identiteit van Wolphaartsdijk en kan hiermee een verdere opwaardering van het woon- en leefklimaat worden bewerkstelligd. Een dergelijke groenstructuur wordt thans gemist. Slechts op enkele plekken is een dergelijke structuur(aanzet) aanwezig. Verder worden er weinig veranderingen voorzien gedurende de bestemmingsplanperiode.

4.2.4 STREEFBEELD BEDRIJVENTERREIN EN SPORTVELDEN

De bedrijfsgebouwen zijn gelegen in de overgangszone van de kern naar de polder. Deze grote bedrijfsgebouwen zijn vanuit het landschap duidelijk waarneembaar en zijn maar in beperkte mate landschappelijk ingepast. Bij toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot deze bedrijfsgebouwen dient daarom rekening gehouden te worden met een landschappelijke inpassing. Hierbij kan gedacht worden aan een verplichte groenstrook, zodat de gebouwen vanuit het landschap minder zichtbaar zijn. Uitbreiding van het bedrijventerrein is gelet op voorgenomen provinciaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ontwikkeling van bedrijventerreinen niet mogelijk en wenselijk. Daarnaast kan uitbreiding van bedrijfsactiviteiten hinder opleveren voor de aangrenzende woonomgeving: dit betreft zowel milieuhinder als verkeershinder en -veiligheid (dit terrein is slechts via de woonstraten bereikbaar). Voor eventuele vraag naar bedrijventerrein is plaats op de verschillende bedrijventerreinen in Goes. Mochten zich ontwikkelingen voordoen op het bedrijventerrein, dan dient de mogelijkheid voor het realiseren van een woon-werkzone op deze locatie -mits passend binnen de milieuwetgeving- onderzocht te worden.

4.3 Streefbeeld functies

4.3.1 STREEFBEELD BEDRIJFVIGHEID/VOORZIENINGEN

Aangezien de woonfunctie in Wolphaartsdijk 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 bedrijventerrein verplaatst te worden. Derhalve staat de gemeente positief tegenover eventuele initiatieven van ondernemers om hun bedrijf te verplaatsen naar een bedrijventerrein. Hiervoor komen momenteel geen bedrijven in aanmerking. De huidige bedrijven kunnen gezien de ligging, aard en omvang op de huidige locatie gehandhaafd blijven. Mochten zich ontwikkelingen voordoen op het bestaande bedrijventerrein, dan dient de mogelijkheid voor het realiseren van een woon-werkzone op deze locatie -mits passend binnen de milieuwetgeving- onderzocht te worden.

De basisvoorzieningen zijn in Wolphaartsdijk afdoende aanwezig. Overige voorzieningen zijn voornamelijk aanwezig in de stad Goes. Bijzondere aandacht is vereist voor het instandhouden van de voorzieningen in het dorp. Voor het voorzieningenniveau en daarmee ook de leefbaarheid van de dorpskern is het van belang dat het in de dorpskern nog

herkenbare centrumgebied (de Hoofdstraat) als zodanig ook beleefbaar en aantrekkelijk blijft en functioneert. Een planologisch beleid gericht op het instandhouden en zo mogelijk uitbouwen van voorzieningen is daarbij van groot belang. Daartoe is het hier bieden van ruime en flexibele ruimtelijke functionele ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande en nieuwe voorzieningen noodzakelijk.

Ook het behoud van en het bieden van mogelijkheden voor maatschappelijke voorzieningen is gewenst. Ze dragen in grote mate bij aan de betrokkenheid bij de woon- en leefgemeenschap (het dorpsgevoel). Dit geldt vooral voor voorzieningen voor onderwijs en kinderopvang: deze vervullen een belangrijke sociaal bindende rol in de dorpsgemeenschap. De aanwezigheid van dergelijke voorzieningen vormt veelal een belangrijke voorwaarde om in een kleine kern/gemeenschap als Wolphaartsdijk te (blijven) wonen. Ook voldoende voorzieningen voor de oudere dorpsgenoten dragen in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid van de kern. Het streven is om het voor deze doelgroep mogelijk te maken om zo lang mogelijk in het dorp te blijven wonen. Wanneer de situatie hier aanleiding toe geeft, dient dan ook uitbreiding van de zorg/verpleegwoningen, in de directe omgeving van de Meulenweide, plaats te vinden.

4.3.2 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. Gedacht dient dan onder meer te worden aan traditionele vrije beroepen, bijvoorbeeld een arts, andere vrije beroepen, zoals kunstenaars en andere bedrijfsmatige activiteiten, bijvoorbeeld een kapsalon. 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 blijven.

4.3.3 STREEFBEELD WONEN

Er wordt gestreefd naar behoud en versterking van de bestaande woonkwaliteit. Dit betekent onder meer het creëren van bouwmogelijkheden voor de lokale woningbehoefte en verouderde (woon)bebouwing herstructureren. Wolphaartsdijk is echter een dorp dat ten behoeve van de leefbaarheid en verjonging, beperkte ruimte nodig heeft voor nieuwbouw of vervangende nieuwbouw. Voor woningbouw moet vooral gedacht worden aan eventueel, in geval van bedrijfsverplaatsing of –beëindiging, voor hergebruik beschikbaar komende bedrijfslocaties. Woningbouw op dergelijke locaties bevordert een efficiënt/doelmatig grondgebruik binnen Wolphaartsdijk en kan bijdragen aan ruimtelijk en/of milieukwalitatieve verbetering van de woon- en leefomgeving. In relatie tot het streven naar zuinig ruimtegebruik geldt de volgende prioriteitsvolgorde: 1. vernieuwing/hergebruik van de bestaande situatie, 2. inbreiding en 3. uitbreiding.

4.3.4 STREEFBEELD VERKEER

De indeling en vormgeving van het wegennet van de kern Wolphaartsdijk zijn ingericht conform de principes van Duurzaam Veilig. In dit kader is de kern Wolphaartsdijk ook aangewezen als een 30-km zone. De vorm van de hoofdontsluitingsroutes, met enkele scherpe bochten, dragen echter niet bij aan een vlotte afwikkeling van het verkeer door Wolphaartsdijk en met name in de zomermaanden leidt dit weleens tot problemen m.b.t. leefbaarheid. Mede daarom komt er een verbeterde route aan de noordoostzijde van Wolphaartsdijk. Deze route moet deels het (bestemmings)verkeer naar Wolphaartsdijk (Veerweg), Schelphoek en de jachthaven afwikkelen zodat er minder doorgaand verkeer door de kern rijdt. De uitvoering is gepland voor medio 2008. Parallel aan het verbeteren van de noordoostelijke ontsluiting worden de Langeweg en de Kaaidijk verbeterd. Onderdeel hiervan is het instellen van een snelheidslimiet van 60 km/uur. Verder is het voor de leefbaarheid van belang dat de huidige busverbinding naar Goes gehandhaafd blijft.

4.3.5 STREEFBEELD RECREATIE

Recreatie vindt voornamelijk plaats op en aan het Veerse Meer ten noorden en noordwesten van de kern. Langs de oevers bevinden zich een aantal dag- en verblijfsrecreatieve functies, die via de Veerweg verbonden worden met de kern Wolphaartsdijk. Deels dateren zij al uit de begintijd van de Deltawerken. Verbetering van deze huidige voorzieningen is gewenst. Kwaliteitsverbetering gepaard met een zekere uitbreiding van de verblijfsrecreatie in de omgeving van Wolphaartsdijk behoort dan ook tot de mogelijkheden. Het streven is er op gericht dat niet ten koste te laten gaan van de huidige kwaliteiten van Wolphaartsdijk en omgeving. Het karakter van Wolphaartsdijk als aantrekkelijke woonkern mag dan ook niet door grootschalige recreatieconcentraties worden aangetast. Meer op het locale schaalniveau zijn er, middels ontsluiting via de potentiële inbreidingslocatie aan de Papeweg 38, kansen om de recreatieve waarde van het noordelijk gelegen ruilverkavelingsbosje te vergroten.

5 Milieu en Duurzaamheid

5.1 Geluidhinder

Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt. Als een geluidszone 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 geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien. In de bebouwde kom van Wolphaartsdijk geldt een maximumsnelheid van 30 km per uur. Derhalve is voor nieuwe ontwikkelingen in dit gebied geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Daarnaast blijft de Wet geluidhinder, omdat het een beheersplan betreft, buiten toepassing op grond van artikel 76, lid 3 van deze wet.

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. Binnen een zone van 100 meter van de bebouwde kom is aan de Molendijk een grondgebonden agrarisch bedrijf gevestigd.

5.3 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. In voorliggend bestemmingsplan worden de bestaande bedrijven geïnventariseerd. Op grond van de categorie-indeling van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (1999) dienen de richtinggevende afstanden zoals weergegeven in de Staat van Bedrijfsactiviteiten van bedrijven/voorzieningen tot milieugevoelige bestemmingen aangehouden te worden. Bij ruimtelijke plannen, waarbij milieugevoelige bestemmingen worden beoogd, zal met de potentiële milieuhinder van deze bedrijven rekening gehouden moeten worden. Bij toekomstige ontwikkelingen zal nagegaan worden met welke afstanden rekening gehouden dient te worden.

5.4 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 huidige maaiveld van het plangebied ligt op een niveau van gemiddeld 0,75 m t.o.v. NAP. Er zijn geen gevallen bekend van over enige grondwateroverlast binnen het bestemmingsplan Wolphaartsdijk. Het grondwaterpeil in het bestemmingsplan Wolphaartsdijk bedraagt ongeveer -1,00 m NAP.

Oppervlaktewatersysteem

Het lokale streefpolderpeil is, volgens opgave van het Waterschap Zeeuwse Eilanden, circa -1,30 m tov NAP. De minimale drooglegging in het gebied bedraagt circa. 2,05 m, uitgaande van een maaiveldhoogte van NAP +0,75 m en is daarmee voldoende. De drooglegging bij alleen secundaire waterlopen is 100 cm boven slootpeil. Wanneer geen oppervlaktewater aanwezig is dat minimaal 70 cm boven de grondwaterstand. Er dient gebouwd te worden boven peil NAP -0,20 m (bouwpeil). Het plangebied maakt onderdeel uit van het afvoergebied/gemaal Oosterland. Het oppervlaktewater van de sloten in het plangebied wordt afgevoerd richting gemaal Oosterland waar het op het Veersmeer wordt uitgeslagen. Het oppervlaktewater van de waterlopen rondom Wolphaartsdijk is brak.

Regen- en afvalwatersysteem

In het bestemmingsplan Wolphaartsdijk is een gemengd rioolstelsel aanwezig. In de toekomst zal bekeken moeten worden of het mogelijk is het schone regenwater afkomstig van daken daken en wegen via regenwaterriolen af te voeren en waar mogelijk rechtstreeks op het oppervlaktewater te lozen.

De gemeente Goes heeft begin 2007 een afkoppelkansenkaart gereed voor heel Goes. Met behulp van deze quick scan ontstaat een beeld waar kansen zijn verhard oppervlak af te koppelen van het gemengd rioolstelsel.

Waterberging

Gezien de wateroverlast in 1998 is het wenselijk dat er zoveel mogelijk berging wordt aangelegd. Het Waterschap heeft in het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water, het regionale watersysteem getoetst aan de werknormen voor wateroverlast. De werknorm voor bebouwd gebied is 1:100 wat inhoudt dat bebouwd gebied slechts mag inunderen bij een regenbui die statisch gezien één keer in de 100 jaar voorkomt. Een dergelijke bui moet in principe binnen het plangebied kunnen worden geborgen. Er is dan sprake van een peilstijging tot circa NAP -0,40 m. Er moet veiligheidshalve rekening worden gehouden met een marge van 0,20 m dwz met een peilstijging tot NAP -0,20 m (bouwpeil). Uit de toetsing is naar voren gekomen dat op een drietal locaties aan de rand van het plangebied gronden zijn gelegen die gevoelig zijn voor wateroverlast. Het betreft laag gelegen gronden aan de achterzijde van de Burgemeester Hackstraat, Veerweg, het zuidwestelijk deel van de uitbreidingslocatie en noordelijk van de Noorddijk/Oude Kade.

In een lage hoek bij de Burgemeester Hackstraat is het wenselijk extra waterberging op het lage perceel te maken om wateroverlast te voorkomen.

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 Wolphaartsdijk ligt in een gebied, waarbij stedelijke ontwikkelingen een hoog

inspanningsniveau vergt. Het gebied ligt op een hoogte van circa 0 tot 1 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 er aan gesteld worden. In het gebied zijn kansen voor water, waterberging en retentie is mogelijk gezien de hoogte ligging van het gebied.

Overleg waterbeheerder

In overleg met het Waterschap Zeeuwse Eilanden is aan de hand van het "Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria" uit de "Handreiking Watertoets" onderstaande tabel ingevuld.

THEMA	WATERDOELSTELLING	TOETSING
Veiligheid	Waarborgen veiligheidsniveau	Niet van toepassing
Wateroverlast	- Reductie wateroverlast - Het plangebied is op de provinciale waterkansenkaart wel aangegeven als aandachtsgebied voor waterhuishouding	In Wolphaartsdijk zijn geen problemen met wateroverlast bekend. Er worden geen nadelige effecten voorzien. Toetsing aan de werknormen NBW geeft aan een bouwpeil te hanteren boven NAP -0,20 m
Riolering	TRITS (vasthouden, bergen en afvoeren)	De bestaande riolering is gemengd. Voor nieuwe plannen is 100 % haalbaar door : Voor inbreidings- en uitbreidingsplannen geldt afkoppelen door : 1. hergebruik (m.n. voor toiletspoeling) in de individuele woningen is hiervoor een grijswaterbassin van ca. 4 tot 5 m3 nodig. Vanuit het bassin dient er een overloop naar het riool of oppervlaktewater te zijn; 2. afvoeren naar oppervlaktewater in directe omgeving; 3. via hemelwater-transportbuis. Indien ondergrondse afvoer gewenst, ergens zichtbaar maken t.b.v. controle mogelijkheid. Dakwater zoveel mogelijk herbruiken. Voor het afstromend hemelwater van o.a. de parkeervakken/bestratingen geeft de afkoppel-beslisboom van het waterschap aan dat er een filtervoorziening nodig is. Het Omgevingsplan Zeeland geeft aan dat voor uitbreidingslocaties 95% van het verharde oppervlak wordt afgekoppeld en voor bestaand bebouwd gebied een gemiddeld afkoppelings-percentage van 1% per jaar als inspannings-verplichting wordt gehanteerd. Bij de vervanging van de riolering en bij herstructureringsprojecten zal invulling gegeven moeten worden aan deze doelstelling.

Watervoorziening	Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebrek op de behoefte aan water.	Niet van toepassing.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkingsrisico's	De waterbodems van de waterlopen zijn gebaggerd. Gezien de aard van de waterlopen en het feit dat waar mogelijk er een flauw en kindvriendelijke (onderwater)berm wordt gemaakt van 1 meter breed is er een minimale kans op verdrinkingsgevaar.
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bodemdaling.	Het peilregiem van het plangebied is afgestemd op bebouwd gebied.
Grondwater overlast	Tegengaan van grondwateroverlast	Geen grondwateroverlast bekend.
Oppervlakte - water kwaliteit	Goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het oppervlaktewater van de sloten/ waterlopen is brak. Het gebruik van uitlogende bouwmaterialen bij lozing van afgekoppeld hemelwater op het oppervlaktewater dient vermeden te worden.
Grondwater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Geen negatieve beïnvloeding.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Verdroging hier niet aan de orde
Natte Natuur		Er zijn geen natuurgebieden in het plangebied aanwezig. Dit aspect is dus niet aan de orde.
Onderhoud wateren		De Keur waterbeheer schrijft voor dat langs waterlopen een onderhoudsstrook vrijgehouden dient te worden van bebouwing en opgaande beplanting. Dit om de toegankelijkheid van de waterlopen voor het onderhoudsmaterieel te waarborgen. Afhankelijk van de bovenbreedte van de waterloop is de vrij te houden strook 5 of 7 meter. De waterpartijen en waterlopen worden gemiddeld 1x in de 8 jaar gebaggerd.

5.5 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 gaan worden ten behoeve van woningbouw zullen ten tijde van de aanvraag van de bouwvergunning, onderzocht worden op mogelijke verontreiniging.

5.6 Flora en Fauna

Het rijk geeft aan dat voorafgaande aan de ontwikkeling van een ruimtelijk plan aangetoond dient te worden dat hiermee het voortbestaan van dier- en plantensoorten niet wordt bedreigd. Het plangebied ligt niet in de beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn. De beschermingszone van het Veerse Meer, het Vogelrichtlijngebied dat het meest dichtbij het plangebied is gelegen, ligt op circa 500 meter afstand van het plangebied. De Vogelrichtlijn is dus niet van toepassing op het plangebied.

Daarnaast maakt het plangebied geen onderdeel uit van een in het kader van de Habitatrichtlijn beschermde gebieden.

Naast de natuurkwaliteiten van het Veerse Meer, als afgesloten Delta-water met belangrijke natuurwaarden (o.a. Vogelrichtlijngebied) zijn ook het restant van de oude getijdengeul de Schenge, dat is aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur van de Provincie Zeeland, ten zuiden van het plangebied noemenswaardig. Meer in het plangebied zelf gaat het met name om kleine landschapselementen en bossen.

De Habitatrichtlijn heeft evenwel ook betrekking op de 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 Voedselveiligheid ingesteld door de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna om de uitvoering van internationale richtlijnen, Flora- en Faunawet en Natuurbeschermingswet te ondersteunen. Het loket is momenteel nog in ontwikkeling en niet alle informatie is compleet. In de systematiek van het Natuurloket is Nederland ingedeeld in kilometerhokken. Per kilometerhok wordt aangegeven welke soorten planten en dieren in het desbetreffende hok zijn gesignaleerd. De kilometerhokken met aanwezige dier- en plantensoorten die betrekking hebben op het plangebied zijn weergegeven in bijlage 2.

Binnen deze kilometerhokken vallen ook grote delen van het buitengebied. Het lijkt daarom reëel te veronderstellen dat niet alle dier- en plantensoorten zich in het plangebied bevinden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen zal daarom bezien worden of nader onderzoek in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn, Natuurbeschermingswet en de Flora- en Faunawet noodzakelijk is.

5.7 Externe veiligheid

In deze veiligheidsparagraaf is gebruik gemaakt van de volgende documenten:

1. Handleiding externe veiligheid inrichtingen Infomil, juni 2004
2. Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, VROM, augustus 2004
3. Beleidsvisie Externe veiligheid, Gemeente Goes, september 2005
4. Handreiking Externe veiligheid in bestemmingsplannen, Provincie Zeeland, september 2005
5. Samenwerken aan Externe Veiligheid, VNG, november 2005

Transport

Inleiding en Wetgeving.

De wettelijke regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt vast in de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (WVGS), het Reglement Vervoer over de Spoorweg van Gevaarlijke Stoffen (VSG), het Reglement Vervoer over Land van Gevaarlijke stoffen (VLG) en het Reglement Vervoer over de Binnenwateren van Gevaarlijke stoffen (VBG).

De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden aan de hand van de nota "Risico-normering 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".

De risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico (kans op

overlijden van één op een miljoen per jaar) is een norm en wordt weergegeven in de vorm van een contour 10^{-6} . Binnen deze contour mogen er 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.

Het groepsrisico is een oriënterende waarde (geen harde norm) waarvan onderbouwd mag worden afgeweken. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in de kans per jaar op een aantal (groep) doden. 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..

Op basis van de nota "Risico-normering 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).

Bij buisleidingen dient rekening gehouden te worden met een bebouwingsafstand en een toetsingsafstand. Het streven dient erop gericht te zijn dat er binnen de toetsingsafstand geen woonbebouwing of bijzondere objecten worden gerealiseerd.

Wegen

Wegen die zijn aangewezen als wegen voor vervoer van gevaarlijke stoffen zijn in of in de directe omgeving van het plangebied niet aanwezig.

Waterwegen

Waterwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn in of in de directe omgeving van het plangebied niet aanwezig.

Buisleidingen

Buisleidingen waarin vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn in of in de directe omgeving van het plangebied niet aanwezig.

Stationaire bronnen

BRZO Bedrijven

In het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO 1999) staan criteria die aangeven welke bedrijven zoveel gevaarlijke stoffen hebben, dat er een risico van een zwaar ongeval bestaat. Voor deze bedrijven gelden (nog) strengere regels dan normaal.

Er wordt binnen de groep BRZO-bedrijven nog onderscheid gemaakt tussen een zware en een lichtere categorie. De lichtere categorie wordt ook wel PBZO (preventiebeleid zware ongevallen) –bedrijven genoemd, omdat ze een preventiebeleid moeten hebben en een veiligheidsbeheersysteem (VBS). Voor bedrijven van de zware categorie geldt dit ook, maar deze moeten tevens een risicoanalyse uitvoeren en een veiligheidsrapport (VR) opstellen. Die bedrijven worden daarom ook wel VR(plichtige)-bedrijven genoemd.

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen BRZO bedrijven gelegen.

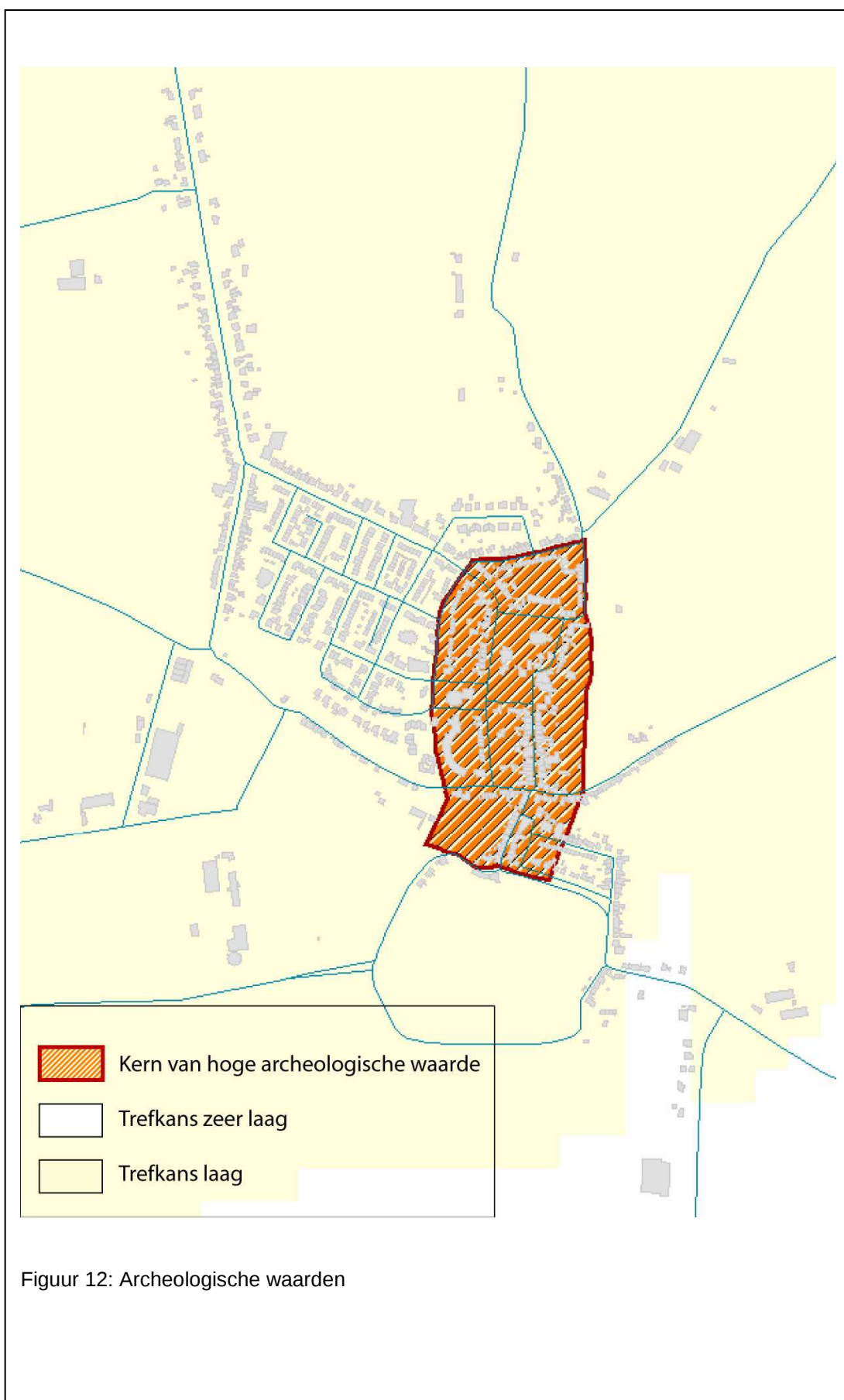
Bevi

Het Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitsnormen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen) is in werking getreden per 27 oktober 2004.

Doel van dit besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen beperken tot een aanvaardbaar minimum.

Conform artikel 5 van het Bevi moeten de (nieuwe) grenswaarden/richtwaarden worden toegepast bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige (op grond van de Wm) risicovolle bedrijven en de nabijgelegen gevoelige objecten.

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen Bevi bedrijven gelegen.



5.8 Archeologie en monumenten

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. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed. Verder dienen de consequenties voor het archeologisch bodemarchief te worden nagegaan.

In de Nota Archeologie 2006-2012 van de provincie Zeeland is aangegeven dat voor een terrein van vastgestelde archeologische waarde (Archeologische Monumentenkaart) in principe altijd geldt, behoud in situ. Terreinen met een vastgestelde archeologische waarde dienen tenminste een afdoende planologische bescherming te krijgen. Voor gebieden met een verwachtingswaarde (Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)) is de afweging van archeologische waarden noodzakelijk door middel van archeologisch (voor)onderzoek. Onderzoek moet gebeuren in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden. Gebieden met een lage of zeer lage verwachtingswaarde moeten niet onderzocht worden tenzij er een vondstmelding bekend is uit het Zeeuws Archeologisch Archief uit het nationaal informatiesysteem, ARCHIS.

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk wanneer:

- aangetoond is dat geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
- werkzaamheden vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd;
- werkzaamheden niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm onder het maaiveld;
- het te verstoren oppervlak niet groter is dan 100 m², tenzij het een terrein dat op de Archeologische Monumentenkaart Zeeland gewaardeerd is als een terrein met zeer hoge of hoge archeologische waarde. Hierbij geldt dat het te verstoren oppervlak niet meer dan 30 m² mag bedragen;
- herbouw plaatsvindt met dezelfde afmetingen en dezelfde maat funderingen (horizontaal en verticaal) als het oorspronkelijke bouwwerk.

Voor het onderliggende plangebied geldt voor het overgrote deel een lage trefkans en voor een klein gedeelte een zeer lage trefkans op archeologische waarden.

Het gebied is deels gelegen binnen een op de AMK aangegeven gebied met hoge archeologische waarde. Het AMK-gebied wordt in de voorschriften opgenomen als gebied dat planologische bescherming geniet. In figuur 12 zijn de archeologische waarden weergegeven. Aangezien het voorliggend plan met name de bestaande situatie conserveert, zal in het kader van dit plan geen nader onderzoek worden uitgevoerd.

Gemeentelijke archeologiebeleid

Met de invoering van het Verdrag van Malta in het vooruitzicht, heeft het college van burgemeester en wethouders op 30 augustus 2005 een plan van aanpak opgesteld teneinde gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren. De aanpak bestaat grofweg uit vier fasen, te weten zorgdragen voor beleidsinput, het vormen van archeologiebeleid, keuze maken in beleidsinstrumenten (bijvoorbeeld bestemmingsplannen) en zorgdragen voor beleidsuitvoering.

De invoering van de archeologie in de Monumentenwet heeft vervolgens nog enige tijd op zich laten wachten, maar met ingang van juli 2006 zijn gemeenten verantwoordelijk c.q. het bevoegd gezag op het gebied van de archeologische monumentenzorg. Tussentijds is echter in regio-verband een ambtelijke werkgroep aan de slag gegaan om samenwerkingsmogelijkheden te bezien. Dit heeft op 20 september 2006 in VZGverband geresulteerd in een besluit om gezamenlijk onderzoek te verrichten. Deze samenwerking heeft als voordeel dat er onder andere vergelijkbaar onderzoeksmateriaal verkregen wordt waardoor er goede lokale en regionale afwegingen gemaakt kunnen worden en keuzes

gemaakt kunnen worden die de eigen identiteit van de gemeente kan versterken. Daarnaast wordt ook gesproken over het aanstellen van een regionale archeoloog. Echter pas nadat in beeld is gebracht hoeveel werk uit de onderzoeksresultaten en de beleidskeuzes, zal een afgewogen beslissing genomen kunnen worden. Begin oktober 2006 zijn drie bureaus gevraagd offerte uit te brengen om onderzoek te verrichten naar de archeologische waarden en om de onderzoeksresultaten te vertalen naar archeologische beleidskaarten. Zodra deze gegevens bekend zijn en de beleidskeuzes zijn gemaakt zal dit onder andere kunnen leiden tot planologische gevolgen. Indien dit het geval is, zal met zogenaamde 'facet'-bestemmingsplanwijzigingen gewerkt worden om de archeologische waarden te beschermen. De verwachting is eind 2007 een archeologiebeleid te kunnen presenteren.

Rijksmonumenten gelegen in het gebied worden beschermd op grond van de Monumentenwet 1988. Hiervoor behoeft geen verdere bescherming te worden ingevoerd. Voor de objecten die mogelijk aangewezen kunnen worden als gemeentelijk monument op grond van de monumentenverordening Gemeente Goes 2001 dient de inventarisatie van dit gebied nog plaats te vinden. Omdat dit nog een aantal jaren kan duren gaat het te ver alle aanpassingen van gebouwen te bevriezen. Momenteel is er 1 gemeentelijk monument in Wolphaartsdijk aanwezig, namelijk Nazareth 61.

5.9 Luchtkwaliteit

Artikel 7 van het Besluit luchtkwaliteit stelt onder meer dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen voor zover deze gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit rekening dienen te houden met de grenswaarden uit dit besluit van verschillende luchtverontreinigende componenten.

Uit het rekenprogramma CAR II, versie 5.1.0, blijkt dat de jaargemiddelde achtergrondconcentraties in Wolphaartsdijk in 2005, 2010 en 2015 voor NO₂ resp. 18,2; 17,5 en 16,0 µg/m³ en voor fijn stof (PM 10) resp. 24,5; 23,8 en 23,1 µg/m³ bedragen. De grenswaarden van 40 µg/m³ voor beide componenten worden daarmee geenszins overschreden.

De concentraties nabij de drukste wegen van Wolphaartsdijk zijn één tot enkele µg/m³ hoger dan bovengenoemde waarden, maar er is zeker geen sprake van een overschrijding van de grenswaarden.

Het jaarlijkse aantal overschrijdingen van de grenswaarden voor fijn stof (PM 10) voor 2005, 2010 en 2015 bedraagt resp. 20, 18 en 17 dagen. Na aftrek van de zeezoutcorrectie van 6 dagen komen deze aantallen te liggen op resp. 14, 12 en 11 dagen. Hiermee is dus zeker geen sprake van een overschrijding van de wettelijke norm van 35 dagen. Daarnaast zal, naar alle waarschijnlijkheid, door het realiseren van de noordelijke ontsluitingsweg het aantal overschrijdingsdagen binnen de kern verder afnemen.

Bovendien voorziet het beheersplan "bebouwde kom Wolphaartsdijk" niet in de mogelijkheid tot het bouwen van nieuwe woningen, het aanleggen van nieuwe wegen of het realiseren van nieuwe of uitbreiden van bestaande bedrijven of andere bestemmingen die leiden tot de uitstoot van luchtverontreinigende componenten. Het vaststellen van dit plan heeft daarom geen gevolgen voor de luchtkwaliteit.

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 milieu-aspecten. Deze milieu-aspecten staan vermeld in het zogenaamde "Nationaal 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.

6 Juridische vormgeving

6.1 Planvorm

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

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

De voorschriften zijn opgebouwd uit algemene en technische bepalingen (paragraaf I), bestemmingsbepalingen (paragraaf II), algemene bepalingen (paragraaf III) en overgangs- en slotbepalingen (paragraaf IV). In de volgende paragraaf worden de voorschriften toegelicht. De plankaart van "Bebouwde kom Wolphaartsdijk" bestaat uit drie kaartbladen.

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 moeten worden genomen, gemeten moeten worden.

II. Bestemmingsbepalingen

II. Bestemmingsbepalingen

Agrarisch (3)

De op de plankaart voor agrarische doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor de bedrijfsvoering van grondgebonden agrarische bedrijven. Binnen deze bestemming zijn alleen ander bouwwerken, met uitzondering van mestbassins toegestaan. Deze andere bouwwerken moeten geringe afmetingen hebben en een maximale hoogte van 2 meter. Met betrekking tot het gebruik is aangegeven wat verboden en toelaatbaar gebruik is.

Een zelfstandige schuur aan de Veerweg heeft de nadere aanduiding "schuur" (sc) gekregen. Deze schuur mag worden gebruikt voor opslag en berging van goederen en stoffen en het hobbymatig houden van dieren. 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 schuur moet opgericht worden in het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen ten behoeve van de toegestane dakvoet- en totale hoogte en de dakhelling.

Bedrijf (artikel 4)

De in de kern aanwezige bestaande bedrijven zijn bestemd tot B(2). De bestaande bedrijven op het bedrijventerrein ten zuiden van Wolphaartsdijk zijn bestemd als B(3). De toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze Staat is beperkt van omvang. In de kern zijn 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 toegestaan; B(2). De bedrijven in de kern die deze categorieën overschrijden, tankstation Cor de Haan, Transportbedrijf Kloet-Geene, Autobedrijf M.Nijse en garage en landbouwmechanisatiebedrijf Van Weele B.V. hebben een specifieke subbestemming gekregen. Op het bedrijventerrein zijn bedrijfsactiviteiten uit de milieucategorieën 1, 2 en 3 die qua milieubelasting passen op een bedrijventerrein nabij een kern én die qua schaal en aard passen in de omgeving toegestaan; B(3).

De hoofdgebouwen moeten opgericht worden in het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak. De voorgevel van een hoofdgebouw moet voor 50% in de op de plankaart opgenomen voorgevelrooilijn worden gebouwd. 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, het plaatsen van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn 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.

Detailhandel (artikel 5)

De bestemming "Detailhandel" is gegeven aan de gronden bestemd voor detailhandel. De bebouwing moet opgericht worden in de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken en indien aanwezig in de voorgevellijn.

Daarnaast zijn bepalingen opgenomen ten behoeve van de breedte van het hoofdgebouw, de toegestane dakvoet- en totale hoogte van hoofd- en overige gebouwen, de afstand tussen vrijstaande gebouwen, de dakhelling, de bebouwde oppervlakte en de hoogte van andere bouwwerken. Tot slot zijn enige vrijstellingsbevoegdheden opgenomen om de voorgevel van het hoofdgebouw achter de voorgevelrooilijn op te richten en af te wijken van de voorgeschreven (hoogte) maten.

Gemengd (artikel 6)

De bestemming heeft hoofdzakelijk betrekking op de bebouwing langs de Hoofdstraat en heeft als uitgangspunt de bestaande functie en bebouwing. Binnen de bestemming "Gemengd" zijn detailhandel, horecabedrijven, kantoren, kleinschalige bedrijfsactiviteiten in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en wonen al dan niet 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 de hoofdgebouwen.

Ter plaatse van de nadere aanduiding "wonen en detailhandel" (wd) is uitsluitend de functie wonen in combinatie met detailhandel 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.

Daarnaast 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.

Groen (artikel 7)

Binnen de bestemming "Groen" mogen niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht. De bouwbebalingen zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen.

Maatschappelijk (artikel 8)

Sociaal-medische, sociaal-culturele, educatieve en levensbeschouwelijke functies alsmede voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte details- en/of horeca activiteiten uitsluitend ten dienste van deze maatschappelijke voorzieningen zijn bestemd tot "Maatschappelijk ". Het betreft de twee kerken, het dorpshuis "De Griffioen", de drie basisscholen, de brandweerkazerne en zorginstelling "Meuleweie". De nutsvoorzieningen zijn met een specifieke subbestemming (nu) 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.

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

Sport (artikel 9)

Het sportterrein aan de sportweg is bestemd voor "Sport". Op deze gronden mogen niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken opgericht worden. De gebouwen dienen binnen een op de plankaart opgenomen bebouwingsvlak opgericht te worden. De maximale hoogte van de andere bouwwerken is afgestemd op de behoefte aan schutterspalen, speelwerktuigen, ballenvangers, vlaggen- en lichtmasten.

Verkeer (artikel 10)

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

De op de plankaart voor met een nadere aanwijzing als "Autoboxen" aangewezen gronden zijn bestemd voor boxen ten behoeve van huishoudelijke berg- en werkruimte en als stalling van voertuigen. Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend niet voor bewoning bestemde gebouwen worden gebouwd. Voor de garageboxen zijn bepalingen opgenomen over de maximale breedte, de totale hoogte en dakhelling.

Water (artikel 11)

De primaire watergangen vallen buiten het plangebied. Ze maken onderdeel uit van het bestemmingsplan "Landelijk gebied". Waterlopen en oppervlaktewateren van enige omvang zijn bestemd tot "Water". Binnen de bestemming "Water" zijn enkel andere bouwwerken toegestaan. De maximale hoogte bedraagt 2 meter. Middels een vrijstellingsbevoegdheid kan van deze hoogte worden afgeweken.

Wonen (artikel 12)

Het overgrote deel van de gronden is bestemd tot "Wonen". De volgende woningtypen worden onderscheiden: vrijstaand (wv), twee aaneen (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. In de voorschriften zijn onder meer de toegestane hoogte van de hoofdgebouwen, de minimale breedte van een hoofdgebouw en de afstand tot zijdelingse perceelsgrens vastgelegd. Met betrekking tot de situering van de hoofdgebouwen zijn op de plankaart bebouwingsvlakken ingetekend, waarin de hoofdgebouwen gesitueerd dienen te worden. De bebouwingsvlakken zijn in het algemeen op de bestaande situatie afgestemd om te voorkomen dat ongewenste wijzigingen in de bestaande stedenbouwkundige situatie optreden.

Ten aanzien van de overige gebouwen en andere bouwwerken zijn bepalingen opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte op het bouwperceel, de dakvoetheogte, 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 detailhandel, beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de woning of overige gebouwen is volstaan met een verwijzing naar de gebruiksbepalingen in artikel 25, waar een specifieke regeling is opgenomen.

In lid 5.1 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde de samenstelling van de woningvoorraad te kunnen wijzigen. Door middel van deze wijzigingsbevoegdheid bestaat de mogelijkheid om de in het bestemmingsplan opgenomen subbestemmingen te wijzigen. Bij toepassing van sommige vrijstellingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden 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.

Archeologisch waardevol terrein (artikel 13 dubbelbestemming)

Het op de AMK aangeduide terrein van hoge archeologische waarde is op de plankaart bestemd als "Archeologisch waardevol terrein". Ter bescherming van de archeologische belangen zijn op deze gronden slechts andere bouwwerken toelaatbaar ten behoeve van de bestemming "Archeologisch waardevol terrein". De maximale hoogte bedraagt 2 meter. Bouwwerken ten dienste van andere voor deze gronden geldende bestemmingen zijn slechts toelaatbaar indien het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, het bouwwerk en de fundering niet dieper komen te liggen dan 30 cm beneden maaiveld en het grondoppervlak niet meer bedraagt dan 30m². Hiervoor is voor het college van burgemeester en wethouders een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. Vrijstelling wordt slechts verleend indien de archeologische waarden niet worden geschaad.

Ter bescherming van de archeologische belangen in het gebied is voor bepaalde werken en werkzaamheden een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Bepaalde werken en/of werkzaamheden zijn hiervan uitgezonderd.

Voor het college van burgemeester en wethouders zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om met inachtneming van een aantal voorwaarden bestemmingsvlakken met de bestemming "Archeologisch waardevol terrein" gedeeltelijk of geheel te verwijderen en de vorm van bouwblokken te veranderen.

Tot slot zijn de procedureregels voorgeschreven die in acht genomen dienen te worden bij de beslissing omtrent een aanlegvergunning of wijziging.

Zone Molenbiotoop (artikel 14 dubbelbestemming)

Bescherming van de molen zelf vindt plaats via het monumentenbeleid. Als signaalfunctie hiervan is een aanduiding "beschermd monument" op de plankaart opgenomen. Voorts is 100 meter rondom de molen de dubbelbestemming "zone molenbiotoop" opgenomen. Ingevolge deze dubbelbestemming is voor het aanbrengen van hoogopgaande beplanting binnen de zone een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders vereist. In de regeling is voorzien in een adviesplicht.

III. Algemene bepalingen*Antidubbeltelbepaling (artikel 15)*

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

Bestaande afstanden en andere maten (artikel 16)

Afwijkingen van in het plan voorgeschreven 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.

Algemene gebruiksbepalingen (artikel 17)

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. Eén 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.

Algemene vrijstellingen (artikel 18)

In artikel 18 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.

Algemene wijzigingsbevoegdheden (artikel 19)

In artikel 19 zijn algemene wijzigingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders opgenomen om 'nutsgebouwtjes' te kunnen bouwen, het overschrijden van bebouwingsgrenzen en geringe afwijkingen te kunnen plaatsvinden.

Algemene procedurebepalingen (artikel 20)

Dit artikel bevat de procedureregels voor de totstandkoming van een besluit tot het verlenen van vrijstelling en toepassing van een wijzigingsbevoegdheid.

IV. Overgangs- en slotbepalingen

Strafbepaling (artikel 21)

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

Overgangsbepalingen (artikel 22)

Artikel 22 betreft de overgangsbepalingen met betrekking tot het 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.

Slotbepalingen (artikel 23)

De voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam **"Bebouwde kom Wolphaartsdijk"**

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 toezichtsbereik, 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 heeft in verband daarmee gedurende zes weken op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is door de vereniging "Gemeenschap Wolphaartsdijk" een schriftelijke zienswijze naar voren gebracht.

Vereniging "Gemeenschap Wolphaartsdijk"

brief van 23 april 2007

Zienswijze

1. Bladzijde 7: Het is inderdaad correct dat de tijdelijke vergunning is verlopen. Echter in het nieuwe herinrichtingsplan "Wolfertsplein" (ontwerpfase) verdwijnt de JOP. Ons inziens hoeft de vergunning dan ook niet geformaliseerd te worden. Wel zien wij graag dat de mogelijkheid tot het plaatsen van de JOP op een andere, door de jeugd nader te bepalen, locatie open blijft.
2. Bladzijde 8: Op de luchtfoto is een stuk tuin behorend bij een woning aan de Molendijk buiten het bestemmingsplan gelaten. Op de bijgesloten tekening valt het stuk tuin wel binnen het bestemmingsplan. Graag willen wij van u weten of de tuin nu wel of niet binnen het bestemmingsplan valt.
3. Bladzijde 13: Het eindbeeld van de gebiedsvisie Rondom het Veerse Meer etc. beoogt: dat het Veerse Meer een optimaal bereikbaar gebied wordt. Reikhalzend kijken wij uit naar de realisering van de noordelijke ontsluitingsweg met vrijliggend fietspad, waarbij wij willen opmerken het te betreuren, dat wij ondanks ons verzoek niet bij de verdere planontwikkeling van voornoemde ontsluitingsweg en fietspad zijn betrokken.
4. Bladzijde 13: 2.3 Woningbouwplanning 2006 tot en met 2015.
Wij zijn buitengewoon verbaasd dat voor de periode 2006 tot en met 2015 vijf woningen in de kern zijn gepland die inmiddels ook al gerealiseerd zijn. Ons inziens dient het nieuwe bouwplan Oostzijde Wolphaartsdijk dat ook binnen de bebouwde kom valt en wat momenteel naar aanleiding van de inspraakreacties verder wordt uitgewerkt aan de woningbouwplanning toegevoegd te worden.
5. Bladzijde 14: Groenstructuurplan 2003-2012.
Het zesde aandachtspuntje: Gardenierhof is zonder s.
In de derde alinea staat geschreven dat de bosgebieden bij Wolphaartsdijk behouden zullen blijven. Wij gaan ervan uit dat u hiermee de bosjes in het Nazareth en Noorddijk/Kaaidijk bedoeld. Wat het bosje in het Nazareth betreft vragen wij ons af wat u onder behoud verstaat. Onlangs is tot ergernis van dorpsgenoten door de gemeente vergunning verleend aan een bewoner in de Papeweg om door dit bosje een "onverharde" ontsluitingsweg voor de tuin aan te leggen. Weliswaar dient het gebruik van deze weg voor gemotoriseerd verkeer tot een minimum beperkt te blijven, maar gezien de bouwwerken die bewoner in de tuin wil realiseren trekken wij het woordje minimum in twijfel. Wij zien de bosjes als veilige recreatieve gebieden voor wandelaars waar voor gemotoriseerd verkeer geen plaats is. Het bosje Nazareth hoort niet meer onder deze noemer.
6. Bladzijde 18: Functionele opbouw van het gebied.
Het vermelde hotel in de Lepelstraat evenals het café aan de Molendijk bestaan niet meer. Het hotel is omgevormd tot woonvorm voor buitenlandse werknemers en het café is lunchroom geworden welke alleen in het toeristenseizoen is geopend. Het klusbedrijf in de Burgemeester Hackstraat is veranderd in een drogisterij/annex voetverzorging en een kapsalon.
Wij hebben geconstateerd dat bijlage 1: overzicht van aanwezige bedrijven, niet actueel is. Wij verzoeken u deze bijlage te actualiseren.
7. Bladzijde 20: Laatste regel functionele opbouw van het gebied.
Verder ligt aan de Dooldijk, net ten zuiden van het plangebied een begraafplaats. We verzoeken u Dooldijk te veranderen in Boomdijk.

8. Bladzijde 22: Bebouwingsstructuur.
In de tweede alinea wordt gesproken over een verzorgingshuis. Dit moet zijn een woonzorgcentrum. Ook in vijfde alinea op bladzijde 23 wordt over een verzorgingshuis gesproken. Graag wijzigen in woonzorgcentrum.
In de vierde alinea tweede zin staat: doordat deze straat in de eerste helft van deze eeuw etc. Het woordje "deze" moet ons inziens veranderd worden in "vorige".
9. Bladzijde 23: Bebouwingsstructuur.
Aan de zesde alinea willen wij toegevoegd zien dat vanaf de Veerweg ook een mooie zichtlijn is richting de molen.
10. Bladzijde 26: Water- en groenstructuur.
Ons inziens is de watergang parallel aan de Burgemeester Hackstraat en Veerweg ook een belangrijk structureel waterelement. Wij zouden dit graag toegevoegd willen zien.
11. Bladzijde 26: Kwaliteiten en potentiële ontwikkelingslocaties.
De eerste zin begint met anno 2006. Ons inziens moet dit zijn anno 2007.
Punt 3.5.2 Graag willen wij als potentiële ontwikkelingslocatie Hoofdstraat 53 (voorheen winkelpand) met naastgelegen verwaarloosde woning toegevoegd zien. Deze minder fraai ogende locatie verdient een herontwikkeling.
Tevens willen wij graag toegevoegd zien dat in de kern mogelijkheden moeten zijn voor uitbreiding/realisering van zorg/verpleegwoningen in de directe nabijheid van de Meuleweie. Ons inziens komen niet alleen verwaarloosde panden als inbreidingslocaties in aanmerking maar kunnen ook lege ruimten in de kern als inbreidingslocatie dienen.
12. Bladzijde 29: Deelgebieden:
Ons inziens ontbreekt er in de tekst één deelgebied namelijk nummer 5: uitbreidingslocatie.
13. Bladzijde 30: Streefbeeld linten.
Laatste alinea derde zin: de planvorming hiervoor op moment van schrijven nog in een pril stadium is etc. Wij verzoeken u deze zin of te actualiseren of te verwijderen. Immers het plan voor uitbreiding is al gepresenteerd en heeft ook al een inspraakronde achter de rug. Ons inziens is van prilheid geen sprake meer.
14. Bladzijde 31: Streefbeeld bedrijventerreinen en sportvelden.
Bij dit onderwerp willen wij opmerken dat in Wolphaartsdijk behoefte is aan een kleinschalige woon/werkzone. Op dit moment wijken ondernemers uit onze dorpen die qua werk gericht zijn op Wolphaartsdijk, Oud-Sabbinge en bungalowparken door het ontbreken van uitbreidingsmogelijkheden uit naar de buurgemeenten Borsele en Kapelle. Wij ervaren dit als een groot verlies. Een mogelijkheid tot het realiseren van een woon/werkzone in Wolphaartsdijk hoort ons inziens opgenomen te worden in het bestemmingsplan.
15. Bladzijde 31: Streefbeeld bedrijvigheid/voorzieningen.
Wij onderschrijven dat behoud en mogelijk nieuw te realiseren maatschappelijke voorzieningen (Brede School) in grote mate bijdragen aan het dorpsgevoel. Ons inziens geldt dit echter niet zoals beschreven alleen voor voorzieningen als onderwijs en kinderopvang maar ook voor voorzieningen voor onze oudere dorpsgenoten (Meuleweie). Dergelijke voorzieningen dragen in belangrijke mate bij aan het zo lang mogelijk in onze dorpen kunnen blijven wonen van deze doelgroep.
16. Bladzijde 34: Regen- en afvalwatersysteem.
De zin: De gemeente Goes heeft het voornemen om in 2006 een afkoppelkansenkaart voor heel Goes te maken klopt niet. Dit moet zijn of het voornemen om in 2007 of heeft in 2006 een afkoppelkansenkaart gemaakt. Graag wijzigen.
17. Bladzijde 37: Flora en Fauna.
In de tweede alinea wordt gesproken over het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij. Ons inziens moet het woordje Visserij veranderd worden in Voedselveiligheid.
In de tweede alinea de laatste zin hoort de Natuurbeschermingswet toegevoegd te worden aan de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Flora- en Fauna
18. Bladzijde 42: Luchtkwaliteit.
De tweede alinea, laatste zin: Hiermee is dus zeker geen sprake van een overschrijding van de wettelijke norm van 35 dagen. Wellicht kan toegevoegd worden dat met de realisering van de noordelijke ontsluitingsweg het aantal overschrijdingsdagen in de kern nog meer zal afnemen.

Beantwoording

1. Het formaliseren van de JOP was één van de redenen om het bestemmingsplan te actualiseren en om op deze wijze te voorkomen dat een illegale situatie zou ontstaan. Deze reden blijft ondanks de wens van de dorpsvereniging om de JOP te verplaatsen bestaan. Aanpassing van de toelichting op dit punt is dan ook niet noodzakelijk. In het kader van het herinrichtingsplan "Wolfertsplein" zal moeten worden bekeken wat de meest wenselijke situatie voor een JOP binnen de kern Wolphaartsdijk is.
In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om (binnen het gehele plangebied) ter plaatse van de bestemming Groen een JOP te realiseren. Binnen de bestemming "Groen" mogen namelijk niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen.
2. De plankaart is het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan en geeft derhalve aan welke percelen binnen het bestemmingsplan vallen. Het stuk tuin valt derhalve binnen het bestemmingsplan. De toelichtende kaart c.q. luchtfoto is van een dusdanige schaal en grofheid dat deze niet zo nauwkeurig is dat op perceelsniveau afgelezen kan worden welk perceel onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Deze kaart is dan ook uitsluitend ter indicatie en geeft grofweg aan om welk plangebied het gaat. Voor de gedetailleerde ligging van het plangebied wordt verwezen naar de plankaart.
3. Het project is in handen van het Waterschap Zeeuwse Eilanden, welke dit project momenteel aan het voorbereiden is. U krijgt daarbij nog alle kansen om hierin mee te denken.
4. Het nieuwe bouwplan Oostzijde Wolphaartsdijk is niet opgenomen in de door de gemeenteraad op 19 januari 2006 vastgestelde Woningbouwplanning 2006 tot en met 2015. Derhalve is ook geen verwijzing in het bestemmingsplan opgenomen. De uitbreiding zal worden opgenomen in de nieuwe woningbouwplanning. Aangezien dit beleidsstukken nog niet is vastgesteld c.q. in voorbereiding is, is geen verwijzing naar dit stuk in het bestemmingsplan opgenomen.
5. De toelichting is hier op aangepast. De "s" is uit de betreffende tekst verwijderd.
Het is echter nog steeds het streven van de gemeente om de bosgebieden bij Wolphaartsdijk te behouden. Ondanks dat de mogelijkheid is geboden om een ontsluiting door het bosgebied aan te leggen blijft het bosgebied een belangrijk onderdeel vormen van de groenstructuur van Wolphaartsdijk. De zienswijze geeft dan ook geen aanleiding voor aanpassing van de toelichting.
6. De toelichting is hier op aangepast. De betreffende onderdelen zijn aangepast aan de huidige situatie.
7. Abusievelijk is in de toelichting de verkeerde straatnaam vermeld; Dooldijk, waar inderdaad Boomdijk had moeten staan. De toelichting is hier op aangepast.
8. De toelichting is conform de opmerkingen aangepast.
9. Aan de tekst m.b.t. de bebouwingsstructuur is toegevoegd dat vanaf de Veerweg ook een mooie zichtlijn richting de molen aanwezig is.
10. De toelichting is hier op aangepast. De watergang parallel aan de Burgemeester Hackstraat en Veerweg is als belangrijk structureel waterelement toegevoegd.
11. Hoofdstraat 53 is als potentiële ontwikkelingslocatie toegevoegd. De toewijzing van deze locatie als potentiële ontwikkelingslocatie heeft overigens geen verder gevolgen. Hiermee wordt alleen aangegeven dat de gemeente positief tegenover de ontwikkeling van deze locatie staat. De aan deze locatie toegewezen bestemming "Gemengd" moet overigens voldoende flexibiliteit bieden om deze locatie te ontwikkelen.
Wanneer de situatie hier aanleiding toe geeft moet er inderdaad ruimte zijn voor uitbreiding van de zorg/verpleegwoningen in de directe omgeving van de Meulenweie. Wij hebben daarbij (conform het provinciaal beleid) een voorkeur voor vervanging van bestaande (verouderde) panden boven het verder invullen van lege plekken. In het kader van een beheersbestemmingsplan voert het echter te ver om hiervoor al concrete mogelijkheden te scheppen of hiervoor inbreidingslocaties aan te wijzen.
12. Figuur 11 Deelgebieden doet inderdaad vermoeden dat de uitbreiding onderdeel uitmaakt van het plangebied. Het deelgebied toekomstige uitbreiding is echter slechts ter informatie in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen en vormt geen onderdeel van het plangebied. Het uitgangspunt is om geen ontwikkelingen in beheersplannen op te nemen. Een nadere omschrijving van deze uitbreiding is dan ook niet in het bestemmingsplan "Bebouwde kom Wolphaartsdijk" opgenomen. De uitbreiding aan de oostzijde van Wolphaartsdijk zal via

een aparte planologisch procedure (bestemmingsplan) mogelijk worden gemaakt. In dat bestemmingsplan zal een nadere toelichting op het bouwplan worden opgenomen.

13. De in het plan opgenomen tekst is inderdaad achterhaald en is vervangen door een actuele tekst.
14. Wij achten de kans op de ontwikkeling van een (nieuwe) woon-werkzone momenteel niet groot. Mochten zich echter ontwikkelingen voordoen op het bestaande bedrijventerrein, dan zullen we -mits passend binnen de milieuwetgeving- terdege rekening houden met de wenselijkheid van een woon-werkzone. Bovendien geldt ook in dit geval dat het in het kader van een beheersbestemmingsplan te ver voert om hiervoor al concrete mogelijkheden te scheppen. We zullen dit in de paragraaf 4.3.1 'streefbeeld bedrijvigheid/voorzieningen' aangeven.
15. Terecht wordt gewezen op het belang van voorzieningen voor de oudere dorpsbewoners. Wij zullen hier in de betreffende paragraaf naar verwijzen.
16. De toelichting is hier op aangepast. De afkoppelkansenkaart zal binnen korte termijn gereed zijn.
17. De toelichting is hier op aangepast.
18. De zinsnede is aan de paragraaf luchtkwaliteit toegevoegd.

Ambtshalve wijzigingen

- De totale hoogte voor de kavel Bertiusstraat 9 is, conform het vigerende bestemmingsplan, aangepast van 3 tot 6 meter. Op deze wijze worden dezelfde bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt als in het vigerende plan en bij de omliggende bebouwing.
- De bestemming van de Burgemeester Hackstraat 26 is gewijzigd van de bestemming bedrijf B(2) in de bestemming bedrijfswoning B(2)(bw). Het betreffende pand betreft een (voormalige) woning. Door de bestemming bedrijfswoning op te nemen kan het pand weer in de staat van een woning worden hersteld. Waardoor de ruimtelijke kwaliteit (van de omgeving) kan worden verbeterd.
- De dakvoetheogte en totale hoogte voor de kavel Nazareth 4/4a is, conform de huidige situatie aangepast van 3,5/7 naar 7/10,5 meter.

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, Sub-commissie gemeentelijke plannen;
- Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- N.V. Delta Nutsbedrijven;
- ZLTO-raad Zeeland.

Provinciale Commissie Omgevingsbeleid, subcommissie gemeentelijke plannen

Brief van 5 februari 2007

Reactie

1. In het Omgevingsplan Zeeland is bepaald dat tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en woon- en verblijfsrecreatiegebieden een afstand van minimaal 50 meter aangehouden dient te worden. Wij constateren dat buiten het plangebied agrarische gronden zijn gelegen, terwijl op korte afstand woningen zijn gelegen. Wij verzoeken u de agrarische gronden, voor zover deze zijn gelegen buiten het plangebied en binnen een afstand van 50 meter van de bestaande woonpercelen in dit bestemmingsplan mede te bestemmen als bufferzone ten opzichte van de woningen en daarbij fruitteelt uit te sluiten of een aanlegvergunning vereiste met een deskundigen advies op te nemen of de toezegging te doen dat e.e.a. binnen afzienbare tijd in een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied geregeld zal worden (cat. 2).
2. De tekst op bladzijde 39 van de toelichting is niet volledig. In de tekst is aangegeven dat de bestaande bedrijven geïnventariseerd zijn en dat op grond van de categorie-indeling

van de VNG-brochure de volgende richtinggevende afstanden in acht genomen moeten worden. Vervolgens constateren wij dat geen richtinggevende afstanden worden genoemd. Wij verzoeken u e.e.a. nader te bezien (cat. 3).

3. Wij constateren dat de regeling ter bescherming van de molen in het thans voorliggende bestemmingsplan niet overeenkomt met de regeling in het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied voor dezelfde molen. Wij verzoeken u te verklaren waarom thans voor een andere regeling is gekozen en voorts te bezien of de regeling opgenomen in artikel 21 voldoet aan de bepalingen in de Handleiding Molenbiotoop van de Vereniging tot behoud van molens in Nederland "De Hollandsche Molen" (cat. 2).
4. Wij adviseren u voor "molendeskundige" (zie artikel 21, lid 4 en 6 van de voorschriften) een passende begripsbepaling op te nemen, dit vanwege objectiviteitsredenen (cat. 3).
5. Wij bevelen u aan de kadastrale ondergrond van de gerealiseerde woningen aan het Wolfertsplein op de plankaart op te nemen (cat. 3).
6. Wij bevelen u aan op de legenda bij de bestemming "Recreatie" de subbestemming "sport" en de nadere aanwijzing "zonder gebouwen" toe te voegen (cat. 3).
7. Op de plankaart staat langs de Oostkerkestraat bij de bestemming M(z) een * aangegeven. De betekenis daarvan is onduidelijk. Wij verzoeken u de betekenis hiervan onder "aanduidingen" op de plankaart op te nemen (cat. 3).
8. Artikel 8 Centrumdoeleinden, Horeca; Wij constateren een tegenstrijdigheid in dit artikel. Aan de ene kant wordt horeca toegelaten, zonder differentiatie, zodat ook zwaardere horeca toelaatbaar is, en aan de andere kant wordt beoogd alleen kleinschalige bedrijfsactiviteiten toe te laten in categorie 1. In de Staat van bedrijfsactiviteiten wordt horeca aangeduid als categorie 2. Wij bevelen u aan de horeca te beperken tot de lichtere categorieën (cat. 3).
9. Artikel 8 Centrumdoeleinden, Kantoren; Onder de bestemming centrumdoeleinden worden ook kantoren toegestaan. Volgens het Omgevingsplan bladzijde 160 horen grootschalige kantoren (meer dan 1.000 m2 bruto vloeroppervlak) en middelgrote kantoren (tussen circa 200 en circa 1.000 m2 bruto vloeroppervlak) in principe thuis in de stadscentra van de vier steden (Middelburg, Vlissingen, Goes en Terneuzen) en de centra van Hulst, Zierikzee, Oostburg en Tholen. Voor middelgrote kantoren kunnen uitzonderingen worden gemaakt op deze regel om de instandhouding van monumenten en/of beeldbepalende gebouwen te bevorderen. Wij verzoeken u het onderhavige plan in overeenstemming te brengen met het Omgevingsplan (cat. 2).

Beantwoording

1. De begrenzing van het plangebied is zorgvuldig gekozen en afgestemd op het landelijk gebied. Er is bewust gekozen voor de bebouwde kom en logische grenzen. Hiervan afwijken om stukken landelijk gebied in het plan op te nemen komt de overzichtelijkheid zeker niet ten goede en is dan ook ongewenst. De kwestie zal in een herziening van het bestemmingsplan Landelijk gebied worden opgenomen.
2. De toelichting is hierop aangepast. In de genoemde passage is in plaats van een verwijzing naar de inventarisatie een verwijzing naar de richtinggevende afstanden uit de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen.
3. In het kader van de omschakeling naar IMRO2006 zijn nieuwe standaardvoorschriften opgesteld. Ook voor de molenbiotoop is een nieuw (standaard)voorschrift opgesteld. Ons inziens is dit nieuwe artikel beter leesbaar dan het artikel dat is opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk gebied. De Handleiding Molenbiotoop is in dit nieuwe artikel vertaald.
4. Het begrip "molendeskundige" is aan de begripsbepaling toegevoegd.
5. De kadastrale ondergrond is hierop aangepast. De woningen zijn op de plankaart ingetekend.
6. De bestemming Recreatie vanwege de omschakeling naar de nieuwe landelijke IMRO2006 systematiek vervangen door de bestemming Sport. De nadere aanduidingen bij deze bestemming zullen in de legenda worden verwerkt.
7. De nadere aanduiding betreft het gedenkteken ter nagedachtenis aan dr. J.A.B. Utrecht Dresselhuis; een monument. Abusievelijk is de "oude" aanduiding voor monumenten op de plankaart blijven staan. De plankaart is hier op aangepast. Het monument heeft een aanduiding conform de overige monumenten op de plankaart gekregen.

8. De voorschriften en de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn hier op aangepast. De bestemming "Centrumdoeleinden" is komen te vervallen en is vervangen door de bestemming "Gemengd". In de bestemming "Gemengd" is aan horeca toegevoegd dat uitsluitend horecabedrijven die voorkomen in categorie I "lichte horeca" van de Staat van Horeca-activiteiten zijn toegestaan. Verder is de rubriek horeca uit de Staat van bedrijfsactiviteiten, waar een zwaardere categorie horeca werd toegestaan, geschrapt.
9. De voorschriften zijn hierop aangepast. De bestemming "Centrumdoeleinden" is komen te vervallen en is vervangen door de bestemming "Gemengd". In de bestemming "Gemengd" is aan kantoren toegevoegd dat het maximaal bruto vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 200 m².

Waterschap Zeeuwse Eilanden

Brief van d.d. 18 december 2006

Reactie

1. In §3.5.2 (Potentiële ontwikkelingslocaties) en §4.3.2 (Streefbeeld Linten) worden de potentiële herstructureringslocaties (Papeweg 38, Veerweg 36, Veerweg 61) en uitbreidingslocatie (aan de oostzijde) genoemd. In het plan ontbreekt echter een regeling (wijzigingsbevoegdheid o.i.d.) waarmee deze locaties ontwikkeld kunnen worden. Uitgaande van §6.2 (Toelichting op de bestemmingen) is het, in elk geval voor de bestemming Schuur (gegeven aan de locaties Papeweg 38 en Veerweg 61), wel de bedoeling dat het plan daarin voorziet. Als zo'n regeling alsnog wordt opgenomen dient voor het perceel Veerweg 61 voorgeschreven te worden dat in geval van herstructurering een watertoets wordt uitgevoerd. Voor de uitbreidingslocatie, die buiten het plangebied ligt, is al een watertoets uitgevoerd. Voor de locaties Papeweg 38 en Veerweg 36 kan een watertoets achterwege blijven omdat de waterhuishoudkundige belangen beperkt zijn. Wel is het zaak om zo weinig mogelijk verhard oppervlak aan te sluiten op de riolering. Het van het verhard oppervlak afstromende hemelwater kan worden (her-)gebruikt en/of worden geloosd op oppervlaktewater (zoals in de tabel onderdeel riolering is aangegeven). Lozing dient wel uit (water-)milieuoogpunt en qua afvoercapaciteit acceptabel te zijn. Als toch wordt aangesloten op de riolering, is het zaak om het afvalwater en de hemelwater te scheiden zodat, wanneer dat op termijn mogelijk wordt gemaakt, deze stromen alsnog gescheiden afgevoerd kunnen worden.
2. In de waterparagraaf dient nog vermeld te worden dat het waterschap, in het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water, het regionale watersysteem getoetst heeft aan de werknormen voor wateroverlast. De werknorm voor bebouwd gebied is 1:100 dwz dat gebouwd gebied slechts mag inunderen bij een regenbui die statistisch gezien één keer in de 100 jaar voorkomt. Er is dan sprake van een peilstijging tot circa NAP-0,40m zoals vermeld in § 5.4. Daarbij moet veiligheidshalve wel rekening gehouden worden met een marge van 20cm dwz met een peilstijging tot NAP-0,20m (bouwpeil). De toetsing geeft globaal aan op welke locaties sprake is van een hoger risico voor wateroverlast. Gebleken is dat m.n. op een drietal locaties aan de rand van het plangebied gronden zijn gelegen die gevoelig zijn voor wateroverlast. Het betreft laag gelegen gronden aan de achterzijde van percelen aan de Burgemeester Hackstraat, Veerweg, het zuidwestelijk deel van de uitbreidingslocatie en noordelijk van de Noorddijk/Oude Kade.
3. De toetsing betreft de hoofdlijnen van het regionale watersysteem en geeft geen inzicht in lokale zwakke plekken en knelpunten in het afwateringsstelsel. Daarom onderzoekt het waterschap thans, in overleg met de gemeente, de lokale knelpunten in de waterafvoer in en rond de kern Wolphaartsdijk. Het verdient aanbeveling om de resultaten, voorzover dat ruimtelijke consequenties heeft, in het plan mee te nemen.
4. Aan het Nazareth staat een rioolpersgemaal van het waterschap. Uitgaande van de VNGbrochure Bedrijven en milieuzonering (2001) is sprake van een richtinggevende afstand van het gemaal tot milieugevoelige bestemmingen van 30m. Die 30m-contour ligt voor een (klein) deel over het plangebied. Er zijn daar geen nieuwe ontwikkelingen gepland zodat ik er van uitga dat dit geen consequenties heeft. De van dat persgemaal afkomstige transportleiding is (gezien de diameter) planologisch niet relevant.

5. Een aantal van de binnen het plangebied gelegen waterlopen zijn bestemd als Water. Ook binnen de bestemmingen Verkeers- en verblijfsdoeleinden, Woondoeleinden, Agrarische doeleinden, Schuur, Groenvoorzieningen en Maatschappelijke doeleinden liggen waterlopen. Ik verzoek u om de doeleindenomschrijving van deze bestemmingen, voorzover dat nog niet het geval is, daarop aan te passen.
6. Gewenst is dat in de tabel in de waterparagraaf nog het volgende wordt aangepast:
riolering: verduidelijkt dient te worden dat het Omgevingsplan Zeeland voor uitbreidingslocaties er van uitgaat dat 95% van het verharde oppervlak wordt afgekoppeld en voor bestaand bebouwd gebied van een gemiddeld afkoppelingspercentage van 1% per jaar als inspanningsverplichting. Bij de vervanging van de riolering en bij herstructureringsprojecten zal invulling gegeven moeten worden aan deze doelstelling. Het waterschap gaat ervan uit dat in veel situaties 100% afkoppeling haalbaar is door gebruik te maken van de onder 1, 2 en 3 genoemde afkoppelingsopties.
onderhoud wateren: de Keur waterbeheer schrijft voor dat langs waterlopen een onderhoudsstrook vrijgehouden dient te worden van bebouwing en opgaande beplanting. Dit om de toegankelijkheid van de waterlopen voor het onderhoudsmaterieel te waarborgen. Afhankelijk van de bovenbreedte van de waterloop is de vrij te houden strook 5m of 7m breed. Ik verzoek u om dit duidelijker dan nu het geval is te vermelden en tevens om aanvragers van een bouwvergunning daarop te attenderen. Hiertoe hebben wij aan de gemeente een brochure verstrekt die uitgereikt kan worden aan de aanvragers. Waterpartijen en waterlopen worden gemiddeld 1x in de 8 jaar *gebaggerd*.
waterkwaliteit: bij dit onderdeel dient nog vermeld te worden dat gebruik van uitlopende bouwmaterialen vermeden/beperkt dient te worden met name als er sprake is van lozing van (afgekoppeld) hemelwater op oppervlaktewater.
7. Wenselijk is om §4.3.4 (Streefbeeld Verkeer) aan te passen. Er komt een verbeterde route aan de noordoostzijde van Wolphaartsdijk. Deze route moet deels het bestemmingsverkeer naar Wolphaartsdijk (Veerweg), Schelphoek en de jachthaven afwikkelen zodat er minder doorgaand verkeer door de kern rijdt. De uitvoering is gepland voor 2007-2008. De Kaaidijk en de Langeweg worden als belangrijke ontsluitende routes genoemd. Over deze wegen rijdt de streekbus. Parallel aan het verbeteren van de noordoostelijke ontsluiting worden deze wegen verbeterd. Onderdeel is het instellen van een snelheidslimiet van 60 km/uur.
8. Deze brief dient beschouwd te worden als het wateradvies.

Beantwoording

1. In §3.5.2 (Potentiële ontwikkelingslocaties) wordt de visie van de gemeente gegeven over locaties die mogelijk in aanmerking zouden kunnen komen voor ontwikkeling. Hiermee wordt aangegeven dat ontwikkeling van deze locaties, indien aan nader te stellen randvoorwaarden wordt voldaan, een meerwaarde voor de kern kan betekenen. Er is echter bewust voor gekozen deze ontwikkeling niet direct via het bestemmingsplan mogelijk te maken. Indien een initiatiefnemer deze locatie(s) wil ontwikkelen zal een aparte procedure moeten worden gevolgd.
 Abusievelijk is in de toelichting op de bestemmingen onder de bestemming schuur een vermelding van een wijzigingsbevoegdheid blijven staan. In het verleden is overwogen voor deze locatie(s) een functiewijziging door middel van een wijzigingsbevoegdheid via het bestemmingsplan mogelijk te maken. Het uitgangspunt is nu echter dat in beheersplannen geen ontwikkelingen worden opgenomen c.q. mogelijk worden gemaakt. De wijzigingsbevoegdheid is hierdoor komen te vervallen. De toelichting is hierop aangepast.
2. De toelichting is hierop aangepast. In de waterparagraaf zijn de conclusies van de toetsing in het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water vermeld.
3. De lokale knelpunten in de waterafvoer in en rond de kern Wolphaartsdijk worden reeds aangepakt en betreffen acties die los staan van het bestemmingsplan. Er is dan ook besloten deze acties niet in (de toelichting van) het bestemmingsplan op te nemen.
4. Zoals reeds door het waterschap wordt aangegeven spelen in dit gebied geen ontwikkelingen. Daarnaast staan er geen ontwikkelingen in (de omgeving van) dit gebied gepland. Wanneer ontwikkelingen in de omgeving van het rioolpersgemaal gaan spelen

zal deze contour in de planvorming worden meegenomen. Voor het bestemmingsplan heeft deze opmerking geen gevolgen;

5. De voorschriften zijn hierop aangepast. In de doeleindenomschrijving van de betreffende bestemmingen is, voorzover dat nog niet het geval is, "waterlopen" toegevoegd;
6. De toelichting is hierop aangepast;
7. De toelichting is hierop aangepast;
8. De brief van het Waterschap Zeeuwse Eilanden is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

N.V. Delta Nutsbedrijven

Van N.V. Delta Nutsbedrijven is geen reactie ontvangen.

ZLTO-raad Zeeland

Van de ZLTO-raad is geen reactie ontvangen.

Ambtshalve wijziging

De systematiek van de voorschriften en plankaart is omgezet naar de nieuwe landelijke IMRO2006 systematiek. De nummers van de artikelen zoals genoemd in bovenstaande reacties komen hierdoor niet meer overeen met de huidige artikelen. Inhoudelijk heeft deze wijziging echter geen consequenties.

Bijlage 1. Inventarisatie en inschaling bedrijven

Nummer	Naam + aard bedrijf	Adres	Nr	S.B.I-code	Cat. S.v.B.	Bestemming s Regeling
1	KPN Telecom Rayon Zuidwest	Boomdijk	5	2324	2	B(2)
2	Drukkerij Van Renssen-Eversdijk	Burgemeester Hackstraat	1	1887	2	B(2)
3	Drogisterij / pedicure en kapsalon	Burgemeester Hackstraat	9	996	2	B(2)
4	Bouwonderneming C.J.Sinke B.V.	Burgemeester Hackstraat	10	655	2	B(2)
5	DELTA NV (GDR)	Burgemeester Hackstraat	47	614	1	M(nu)
6	Aannemingsbedrijf W.T.Kok V.O.F.	Hoofdstraat	13	676	1	B(2)
7	Bakkerij Koster	Hoofdstraat	31	346	2	GD
8	Café/cafetaria "'t Trefpunt"	Hoofdstraat	67	311	2	GD
9	Slagerij D.P.Krijger	Lepelstraat	5	717	2	GD
10	Woonvorm voor buitenlandse werknemers	Lepelstraat	9	28	2	GD
11	Lunchroom De Molen	Molendijk	8	767	2	GD
12	Molen "De Hoop"	Molendijk	25	888	2	B(2)(mo)
13	Loodgieters & Instal. J. Stout (beroep aan huis)	Oostkerkestraat	16	2082		W
14	Dorpshuis De Griffioen	Oostkerkestraat	24	42	2	M
15	C.J.van de Kreeke	Papeweg	1	667	2	GD
16	Rijwielshop Cor den Haan	Papeweg	6	714	3	GD en B(2)(bv)
17	Transportbedrijf Kloet-Geene	Papeweg	46	639	3	B(2)(tb)
18	Schildersbedrijf Van Damme	Papeweg	54	2035		B(2)
19	Autobedrijf Daane	Sportweg	1	1177	3	B(3)
20	Bouwonderneming C.J. Sinke B.V.	Sportweg	1	2058		B(3)
21	P.K. Chalets	Sportweg	1	1468	3	B(3)
22	Handelsonderneming Van Wijnen	Sportweg	3	600	3	B(3)
23	Kantine V.V. Wolphaartsdijk	Sportweg	4	2481	2	S
24	De Jong Sails	Sportweg	9	221	2	B(3)
25	Restauratie-atelier de Druuskop V.O.F.	Sportweg	1	2605	1	B(3)

Nummer	Naam + aard bedrijf	Adres	Nr	S.B.I- code	Cat. S.v.B.	Bestemming s Regeling
26	Garage- en landbouwmechanisatiebedrijf Van Weele B.V.	Stadseweg	14	18	3	B(2)(bl)
27	Autobedrijf M.Nijsse	Veerweg	16	146	3	B(2)(au)
28	Kouters Boten	Veerweg	36	821	1	B(2)
29	Bouwbedrijf Van Loo (beroep aan huis)	Veerweg	55	1700	1	W

Globaal rapport verspreiding beschermde en bedreigde soorten

Samenstelling: 15-9-2006

Let op: Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Lees ook de afwijzing van **aansprakelijkheid** op onze website.

In onderstaande tabel staat het aantal beschermde en bedreigde soorten per kilometerhok.

Databanken worden regelmatig geactualiseerd. Het kan dus zijn dat er meer gegevens beschikbaar zijn dan in dit overzicht vermeld staat. Wanneer u gegevens bij Het Natuurloket koopt, dan krijgt u uiteraard de meest recente informatie.

Als in een kilometerhok geen beschermde soorten zijn aangetroffen, terwijl het hok niet goed is onderzocht, dan is het veelal nodig om aanvullend veldonderzoek uit te voeren. Als een kilometerhok goed is onderzocht, hoeft u voor de desbetreffende soortgroep geen aanvullend onderzoek te doen: de gegevens die u bij Het Natuurloket koopt, volstaan dan.



Postbus 47
6700 AA Wageningen
tel: 0317 - 47 47 77
fax: 0317 - 47 47 75
info@natuurloket.nl

Rapportage voor kilometerhok X:045 / Y:394

Soortgroep	FF*	FF23*	H/V*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	2			7	goed	-	1991-2004
Mossen					niet onderzocht		1996-2006
Korstmossen					niet onderzocht		1991-2006
Paddestoelen					slecht		1990-2005
Zoogdieren					niet onderzocht		1995-2005
Broedvogels					niet onderzocht		1994-2005
Watervogels		20	28		goed	0%	96/97-03/04
Reptielen					niet onderzocht		1991-2005
Amfibieën	2	1	1		matig	0%	1991-2005
Vissen					niet onderzocht		1991-2005
Dagvlinders				1	redelijk	51-100%	1995-2005
Nachtvlinders					matig		1980-2005
Libellen					niet onderzocht		1991-2005
Sprinkhanen					niet onderzocht		1991-2005
Overige ongewervelden					niet onderzocht		1991-2005

Landelijke vegetatiedatabank: [gegevens inzien van dit hok](#)

* Legenda

FF = Flora- en faunawet lijst 1 / lijst 2+3

H/V = Habitatrichtlijn (alleen bijlage 1 en 2) of Vogelrichtlijn

RL = Rode Lijst

(#) = tevens **meetnetgegevens** verzameld.

Volledigheid onderzoek: Hiermee wordt aangegeven of op basis van de gebrachte bezoeken een volledig overzicht is te verwachten van de soorten van de betreffende soortgroep. Een **toelichting** op deze categorieën kunt u vinden onderaan deze rapportage.

Actualiteit: per groep is aangegeven uit welke periode de gegevens zijn opgenomen.

 niet van toepassing

Rapportage voor kilometerhok X:045 / Y:395

Soortgroep	FF*	FF23*	H/V*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten				5	goed	-	1975-1990
Mossen					niet onderzocht		1996-2006
Korstmossen					niet onderzocht		1991-2006
Paddestoelen				1	slecht	0%	1990-2005
Zoogdieren					niet onderzocht		1995-2005
Broedvogels					niet onderzocht		1994-2005
Watervogels		15	13		goed	0%	96/97-03/04
Reptielen					niet onderzocht		1991-2005
Amfibieën		1	1		slecht	0%	1991-2005
Vissen					niet onderzocht		1991-2005
Dagvlinders				1	goed	0%	1995-2005
Nachtvlinders					niet onderzocht		1980-2005
Libellen					niet onderzocht		1991-2005
Sprinkhanen					redelijk		1991-2005
Overige ongewervelden					niet onderzocht		1991-2005

Landelijke vegetatiedatabank: [gegevens inzien van dit hok](#)

Rapportage voor kilometerhok X:046 / Y:393

Soortgroep	FF*	FF23*	H/V*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten		1		4	goed	-	1975-1990
Mossen					niet onderzocht		1996-2006
Korstmossen					niet onderzocht		1991-2006
Paddestoelen					niet onderzocht		1990-2005
Zoogdieren					niet onderzocht		1995-2005
Broedvogels		4			slecht	0%	1994-2005
Watervogels		20			goed	0%	96/97-03/04
Reptielen					niet onderzocht		1991-2005
Amfibieën	2				slecht	26-50%	1991-2005
Vissen					niet onderzocht		1991-2005
Dagvlinders					redelijk		1995-2005
Nachtvlinders					matig		1980-2005
Libellen					niet onderzocht		1991-2005
Sprinkhanen					niet onderzocht		1991-2005
Overige ongewervelden					niet onderzocht		1991-2005

Landelijke vegetatiedatabank: [gegevens inzien van dit hok](#)

Rapportage voor kilometerhok X:046 / Y:394

Soortgroep	FF*	FF23*	H/V*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	1			4	goed	-	1975-2004
Mossen					niet onderzocht		1996-2006
Korstmossen					niet onderzocht		1991-2006
Paddestoelen					niet onderzocht		1990-2005
Zoogdieren	11	1	1	1	slecht	0%	1995-2005
Broedvogels		40		6	goed	0%	1994-2005
Watervogels		20			goed	0%	96/97-03/04
Reptielen					niet onderzocht		1991-2005
Amfibieën	3	1	1		redelijk	51-100%	1991-2005
Vissen					niet onderzocht		1991-2005
Dagvlinders					goed		1995-2005
Nachtvlinders					niet onderzocht		1980-2005
Libellen					niet onderzocht		1991-2005
Sprinkhanen					redelijk		1991-2005
Overige ongewervelden					niet onderzocht		1991-2005

Landelijke vegetatiedatabank: [gegevens inzien van dit hok](#)

Rapportage voor kilometerhok X:046 / Y:395

Soortgroep	FF*	FF23*	H/V*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten				6	goed	-	1975-2004
Mossen					niet onderzocht		1996-2006
Korstmossen					niet onderzocht		1991-2006
Paddestoelen					niet onderzocht		1990-2005
Zoogdieren					niet onderzocht		1995-2005
Broedvogels					niet onderzocht		1994-2005
Watervogels		15	13		goed	0%	96/97-03/04
Reptielen					niet onderzocht		1991-2005
Amfibieën	1	1	1		slecht	0%	1991-2005
Vissen					niet onderzocht		1991-2005
Dagvlinders					slecht		1995-2005
Nachtvlinders					niet onderzocht		1980-2005
Libellen					niet onderzocht		1991-2005
Sprinkhanen					niet onderzocht		1991-2005
Overige ongewervelden					niet onderzocht		1991-2005

Landelijke vegetatiedatabank: [gegevens inzien van dit hok](#)

Landelijke vegetatiedatabank: [gegevens inzien van de gezamenlijke kilometerhokken](#)

Het door u opgevraagde gebied ligt in of nabij Vogelrichtlijngebied!

Wat te doen als u meer informatie wilt na het zien van het globaal rapport?

Als u na het zien van het globaal rapport wilt weten welke soorten er zijn aangetroffen, dan kunt u die informatie aanvragen via [Het Natuurloket](#).

Het Natuurloket richt zich bij de gegevensleveringen voornamelijk op professionele gebruikers. Particulieren raden we aan zich rechtstreeks te wenden tot de desbetreffende PGO. Voor adressen zie www.voff.nl.

Procedure aanvraag volledig rapport

U hebt nu een globaal rapport gekregen over aantallen wettelijk beschermde soorten, en bedreigde soorten van de Rode Lijst. U kunt via Het Natuurloket een volledig rapport met meer gedetailleerde gegevens krijgen. In dit rapport staat aangegeven om welke dieren of planten het precies gaat en wordt een eerste indicatie gegeven van de te verwachten effecten van de ingreep. Die gegevens heeft u nodig voor de ontheffingsaanvraag.

On-line prijs berekenen van een volledig rapport

Als u wilt weten hoeveel het kost om een volledig rapport op te laten stellen, dan kunt u zelf de [prijs berekenen](#). Voor deze service moet u zich eerst eenmalig [aanmelden](#). U ontvangt dan direct per e-mail uw gebruikersnaam en wachtwoord, die u nodig heeft om in te loggen.

Na inloggen kunt u een offerte opstellen. De door u opgestelde offertes wordt in uw persoonlijk archief bewaard. Wanneer u aansluitend op het raadplegen van een globale rapportage een offerte opvraagt, dan worden de correcte kilometerhokgegevens automatisch ingevuld!

Opdracht geven voor een volledig rapport

Als u opdracht wilt geven voor een volledig rapport, dan kunt u dat alleen on-line doen. Klik op de link [opdracht geven](#). Geef vervolgens aan welke gegevens u wilt ontvangen en klik op 'opdracht geven'. In de laatste stap bevestigt u de elektronische opdracht door een schriftelijke opdrachtverlening naar Het Natuurloket te sturen of faxen. Na maximaal 20 werkdagen ontvangt u de gegevens. De door u verleende opdrachten worden in uw persoonlijk archief bewaard.

Op de levering van een volledig rapport zijn onze [Algemene Voorwaarden](#) van toepassing. Deze zijn bij de Kamer van Koophandel in Arnhem gedeponeerd. Opdrachtverlening (via onze website) kan alleen als u zich akkoord verklaart met deze voorwaarden.

Ook kunt u binnen 2,5 week gegevens ontvangen. Voor deze extra service geldt wel een prijsopslag van 40%. Voor meer informatie kunt u bellen met Het Natuurloket: 0317 - 47 47 77 of e-mail naar [Het Natuurloket](#).

Toelichting op volledigheid en actualiteit van het onderzoek

De gegevens die Het Natuurloket levert zijn afkomstig van de Particuliere Gegevensbeherende Organisaties (PGO's), die zijn verenigd in de [Vereniging Onderzoek Flora & Fauna \(VOFF\)](#). Kijk voor meer informatie op de website van de VOFF of stuur een mailtje naar voff@voff.nl.

De databank van Het Natuurloket niet compleet is; naar schatting bevat de databank 90% van alle beschikbare waarnemingen. Vooral op lokaal/regionaal niveau, bijvoorbeeld in Limburg, kunnen gegevens ontbreken. Er wordt voortdurend gewerkt om de databank van Het Natuurloket verder uit te breiden.

Vaatplanten (FLORON)

Per regio is het gemiddelde aantal aangetroffen plantensoorten per kilometerhok gegeven. Dit aantal is afhankelijk van o.a. bodemtype, waterhuishouding, schaal van het landschap en bodemgebruik. Daarom is de indeling van Nederland in 38 ecodistricten gebruikt als regio-indeling. Voor de mate van volledigheid zijn vier klassen onderscheiden:

- Niet onderzocht: er zijn geen waarnemingen gedaan.
- Slecht onderzocht: het aantal soorten per kilometerhok is kleiner dan 26, of als het aantal soorten kleiner is dan het gemiddelde van het ecodistrict min twee maal de standaarddeviatie.
- Goed geïnventariseerd: het aantal soorten is groter dan het gemiddelde van het ecodistrict minus de standaarddeviatie.
- Matig onderzocht: alle andere gevallen.

Het gemiddeld aantal aangetroffen soorten per kilometerhok loopt van 127 (grote, recente polders) tot 306 (kalkrijke duinen).

Mossen (BLWG)

Gegevens van mossen zijn veelal afkomstig van natuurgebieden en stedelijk gebied. De meeste bedreigde soorten mossen komen vooral voor op vochtige plaatsen en in bossen. Mossen kunnen in alle seizoenen worden gevonden.

Matig onderzocht: 1-10 soorten

Redelijk onderzocht: 11-30 soorten

Goed onderzocht: meer dan 30 soorten

Korstmossen (BLWG)

Gegevens van korstmossen zijn voornamelijk afkomstig van bos, heide en stuifzand, laanbomen en muren van oude gebouwen. Korstmossen kunnen in alle seizoenen worden gevonden. De meeste bedreigde soorten zijn slechte verspreiders en langzame groeiers en sterk gebonden aan het type substraat waarop ze groeien. Compensatie van verloren gegaan substraat of het ontzien van groeiplaatsen is in veel gevallen wenselijk.

Matig onderzocht: 1-10 soorten

Redelijk onderzocht: 11-20 soorten

Goed onderzocht: meer dan 20 soorten

Paddestoelen (NMV)

Paddestoelen komen in elk biotoop voor, maar de soortenrijkdom kan sterk verschillen. In sommige biotopen kunnen ze tot de soortenrijkste groepen organismen behoren. In Nederland zijn bijna 5000 soorten bekend. Veel soorten reageren vaak snel op veranderingen in milieumomstandigheden en vormen daarom belangrijke indicatoren (zie: P.J. Keizer, Paddestoelvriendelijk natuurbeheer, KNNV Uitgeverij, Utrecht 2003).

Verspreidingsonderzoek wordt bemoeilijkt door de specifieke levenswijze van paddestoelen. Het groeiende organisme (een schimmel) is voor het blote oog onzichtbaar en vormt meestal kortlevende waarneembare vruchtlichamen (de paddestoelen), op moeilijk voorspelbare momenten en plaatsen. De meeste soorten worden gevonden in de herfst, maar er zijn bijvoorbeeld ook specifieke voorjaarspaddestoelen. Gegevens worden over het algemeen verzameld door vrijwilligers, deels bij gerichte inventarisaties en deels als losse waarnemingen, zodat de inventarisatiedichtheid erg variabel is. Het ontbreken van meldingen van bepaalde soorten kan dan ook nooit een garantie zijn dat deze soorten niet aanwezig zijn, ook niet in hokken die als "goed onderzocht" worden aangemerkt.

Om de volledigheid van een inventarisatie te definiëren zouden voor elk km-hok naast de aantallen waarnemingen en soorten ook specifieke biotoopkenmerken moeten worden meegewogen. Voor paddestoelen is een dergelijke weging nog niet op landelijke schaal mogelijk. Vooralsnog wordt uitgegaan van het globale (niet statistisch onderbouwde) ervaringsfeit dat een "serieus" onderzoek in een hok in een goede tijd minstens een bepaald aantal verschillende soorten moet opleveren, met een eventuele globale correctie voor het feit dat dit aantal in een "goed" hok met minder waarnemingen wordt bereikt dan in een "slecht" hok. De hier gehanteerde definitie luidt:

Goed onderzocht: 250 of meer soorten, of 1000 of meer waarnemingen.

Slecht onderzocht: minder dan 50 soorten, of minder dan 100 waarnemingen.

Redelijk onderzocht: alle overige combinaties van aantallen soorten en waarnemingen.

Niet onderzocht: geen enkele waarneming beschikbaar (ontbreken van soorten wordt niet geregistreerd; een hok met enkele losse meldingen zou ook als "niet onderzocht" moeten worden betiteld, maar omdat dit moeilijk is af te bakenen wordt dan toch consequent de term "slecht onderzocht" gebruikt).

Standaard worden gegevens geleverd uit het databestand vanaf 1990 (ca. 65% van de bij de NMV beschikbare gegevens op km-hok niveau). Op locaties die weinig uiterlijke veranderingen hebben ondergaan kunnen ook oudere waarnemingen nog waardevolle bijdragen leveren aan de beoordeling van de (potentiële) waarde van het terrein.

Zoogdieren (VZZ)

Van zoogdieren bestaat geen landsdekkende informatie over het voorkomen van soorten op kilometerhokniveau. De soortenlijst van dit kilometerhok geeft dus niet de werkelijke situatie weer. Voor een betrouwbaar beeld dient ter plaatse een inventarisatie uitgevoerd te worden.

Broedvogels (SOVON)

In de jaren 1998-2000 is er in het kader van het Atlasproject van de Nederlandse Broedvogels in geheel Nederland gewerkt aan het vergaren van broedvogeldata op het niveau van kilometerhokken. In besloten tot halfopen landschappen wordt 70-80% van de werkelijk in een kilometerhok aanwezige soorten vastgesteld. In open landschappen wordt uitgegaan van minimaal 80-100%.

Een kilometerhok waar atlaswerk heeft plaatsgevonden wordt als redelijk onderzocht gekwalificeerd.

Het Landelijk Soortenonderzoek Broedvogels (LSB) is in zijn huidige opzet in 1996 van start gegaan. Het richt zich op het jaarlijks verzamelen van de aantallen broedgevallen van in kolonies broedende soorten en de aantallen broedgevallen van zeldzame soorten. Van een selectie van zeldzame broedvogelsoorten wordt hierbij ook de verspreiding jaarlijks in kaart gebracht. Van de kolonievogelsoorten mag uitgegaan worden van een vrijwel landdekkende inventarisatie.

Een kilometerhok is goed onderzocht als er na 1993 drie of meer keren een kolonie- en/of zeldzame soort is gemeld.

Het Broedvogel Monitoring Project (BMP) is in 1984 van start gegaan en heeft tot doel de aantalveranderingen van min of meer algemene vogelsoorten te volgen. In vaste proefvlakken van 15 tot 500 hectare groot verspreid over Nederland wordt jaarlijks een vaste selectie aan soorten onderzocht. De selectie van soorten kan bestaan uit alle soorten of uit een set van bijzondere soorten, bijvoorbeeld alleen weidevogels (BMP-W). Als een proefvlak meerdere kilometerhokken snijdt zijn de aanwezige soorten in het proefvlak naar elk betrokken kilometerhok gekopieerd.

Een kilometerhok is goed onderzocht als er na 1995 twee keer een proefvlak is onderzocht. Als er BMP-W proefvlak is onderzocht is het kilometerhok redelijk onderzocht.

Wintervogels (SOVON)

Watervogels

Vanaf seizoen 1992/93 is de coördinatie van de watervogeltellingen ondergebracht bij SOVON. Het gaat daarbij om de maandelijks ganzen- en zwanentellingen, maandelijks tellingen van de Zoete Rijkswateren, de midwintertelling in januari en tellingen in de Waddenzee. Bij een evaluatie van deze verscheidenheid aan watervogelprojecten, bleek de genoemde opzet niet geheel te voldoen. Door de projectgewijze aanpak bleef de informatie over het voorkomen van watervogels versnipperd. Met ingang van het winterhalfjaar 2000/01 is het netwerk aan telgebieden uitgebreid, wordt het merendeel van de belangrijke watervogelgebieden in het winterhalfjaar maandelijks geteld en worden alle projectresultaten in een gezamenlijk rapport opgenomen.

Onderzoekskwaliteit: Een kilometerhok is goed onderzocht als er >25 maanden geteld is in de laatste 5 jaar. Als er >10 en <25 maanden is geteld in de laatste 5 jaar is het hok redelijk onderzocht. >5 en <10 maanden geteld is matig onderzocht.

Punt Transect Tellingen (PTT) Het Punt Transect Tellingen project (PTT) is het oudste monitoringproject van SOVON en werd in 1978 in het leven geroepen omdat van veel, vooral algemeen voorkomende, wintervogels vrijwel niets bekend was over de aantalsontwikkelingen binnen Nederland. De doelstellingen van het door SOVON en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) opgezette project waren (a) het volgen van de aantalsontwikkelingen van zoveel mogelijk soorten winter- en trekvogels door de jaren heen, zo mogelijk in relatie tot de achterliggende oorzaken en (b) het volgen van de veranderingen in de verspreiding van winter- en trekvogels. De uitvoering van het project is op alle punten gestandaardiseerd en houdt in dat waarnemers puntsgewijs op een vaste route gedurende een vaste tijd alle vogels tellen.

Onderzoekskwaliteit: Als er minimaal 2 punten meerjarig zijn onderzocht is het kilometerhok matig onderzocht. In alle andere gevallen is het kilometerhok slecht onderzocht.

Reptielen en Amfibieën (RAVON)

De onderzoeksintensiteit voor reptielen en amfibieën is hoofdzakelijk gebaseerd op het aantal waarnemingen van de betreffende soortgroep (amfibieën of reptielen) per kilometerhok. Daarnaast is in de beoordeling meegewogen of de waarnemingen voldoende goed verspreid zijn over de seizoenen en over de aangetroffen soorten. De methodiek is toegelicht in een artikel in het RAVON tijdschrift (*R. Creemers & J. van Delft, 2001, Dataverzameling en inventarisatie-activiteit in Nederland. RAVON 12, blz. 46-53.*)

Vissen (RAVON)

De inventarisatieactiviteit voor vissen is hoofdzakelijk gebaseerd op het aantal aangetroffen soorten en het aantal bezoeken per kilometerhok. De methodiek dient nog nader verfijnd te worden. In de goed onderzochte hokken wordt een goed beeld verwacht van de kwalitatieve samenstelling van de visfauna in de genoemde onderzoeksjaren. Aanvullingen op deze soortenlijst kunnen voornamelijk nog verwacht worden bij toepassing van andere vismethodieken en/of veranderende milieu-omstandigheden of uitbreiding van verspreidingsgebieden van individuele soorten.

Van de redelijk onderzochte hokken wordt geen volledig beeld verwacht van de kwalitatieve samenstelling van de visfauna. Aanvullingen kunnen verwacht worden door meer veldwerk, toepassing van andere vismethodieken en/of veranderende milieu-omstandigheden of uitbreiding van verspreidingsgebieden van individuele soorten.

Slecht of niet onderzocht zijn alle kilometerhokken die niet in een van beide bovengenoemde categorieën vallen. In deze kilometerhokken is aanvullend onderzoek noodzakelijk.

De waarnemingen in het databestand van RAVON hebben hoofdzakelijk betrekking op vangsten met een steeknet. Elk vangstmiddel is echter selectief: het steeknet levert vooral veel jonge vis op en kleinere vissoorten. Juist veel van deze kleinere soorten vallen onder de Flora- en faunawet of de Habitatrichtlijn. Het schepnet is met name geschikt voor kwalitatieve bemonstering van kleinere watertypen als beken, sloten, weteringen en poelen. Voor meer kwantitatieve bemonsteringen worden doorgaans andere methodieken toegepast.

Dagvlinders (De Vlinderstichting)

Dagvlinders vliegen niet gedurende het gehele jaar. Sommige soorten vliegen in een generatie, die vaak niet meer dan vier tot zes weken als vlinder aanwezig is. De waarnemingen zijn gebaseerd op de waarnemingen van vlinders en slechts incidenteel op die van eitjes, rupsen of poppen. De momenten in een jaar dat in een kilometerhok naar vlinders is gekeken bepaalt dus de kans dat de aanwezige soorten allemaal gezien zijn. Voor de bepaling van de volledigheid van het onderzoek is dan ook gekeken naar de hoeveelheid waarnemingen in een kilometerhok en het aantal maanden dat er waarnemingen zijn gedaan.

Matig onderzocht: minder dan 10 waarnemingen uit maximaal een maand

Redelijk onderzocht: minder dan 10 waarnemingen uit 2 of 3 maanden, minder dan 26 waarnemingen uit 1 maand

Goed onderzocht: waarnemingen uit meer dan 3 maanden, meer dan 10 waarnemingen uit 2 of 3 maanden of meer dan 25 waarnemingen uit minimaal 1 maand

Nachtvlinders (De Vlinderstichting en de Werkgroep Vlinderfaunistiek van EIS-Nederland)

De macronachtvlinders worden in Nederland op landelijk niveau onderzocht door De Vlinderstichting en de Werkgroep Vlinderfaunistiek van EIS-Nederland. De databanken die zij beheren worden gevuld door incidentele waarnemingen en gebiedsinventarisaties door actieve leden. De gegevens die thans via Het Natuurloket worden gepresenteerd zijn op dit moment alleen nog gebaseerd op de waarnemingen van De Vlinderstichting. Binnen afzienbare tijd zullen de waarnemingen van de Werkgroep Vlinderfaunistiek worden betrokken bij deze dataset. Dit kan betekenen dat hokken welke thans nog niet zijn onderzocht wellicht wel onderzocht zijn door de Werkgroep Vlinderfaunistiek, en tevens dat beschermde soorten een bredere verspreiding kennen dan via de website weergegeven. De classificatie van de toelichting op de volledigheid van het onderzoek is gelijk getrokken met die van de dagvlinders. Een toelichting hierop is bij de teksten over dagvlinders te vinden.

Libellen (EIS Nederland)

Libellen vliegen niet gedurende het gehele jaar. De meeste soorten vliegen in een generatie, die vaak niet meer dan zes tot acht weken als libel aanwezig is. De waarnemingen zijn gebaseerd op de waarnemingen van libellen en slechts incidenteel op die van larven of larvenhuidjes. De momenten in een jaar dat in een kilometerhok naar libellen is gekeken bepaalt dus de kans dat de aanwezige soorten allemaal gezien zijn. Voor de bepaling van de volledigheid van het onderzoek is dan ook gekeken naar de hoeveelheid waarnemingen in een kilometerhok en het aantal maanden dat er waarnemingen zijn gedaan.

Matig onderzocht: minder dan 10 waarnemingen uit maximaal een maand

Redelijk onderzocht: minder dan 10 waarnemingen uit 2 of 3 maanden, minder dan 26 waarnemingen uit 1 maand

Goed onderzocht: waarnemingen uit meer dan 3 maanden, meer dan 10 waarnemingen uit 2 of 3 maanden of meer dan 25 waarnemingen uit minimaal 1 maand

Sprinkhanen (EIS Nederland)

Bijna alle soorten sprinkhanen zijn in de nazomer aan te treffen. Het is daardoor mogelijk om tijdens twee bezoeken de sprinkhaanfauna van een gebied goed in kaart te brengen (onderzoeksintensiteit = goed). Als er slechts 1 bezoek aan een gebied is afgelegd kunnen er nog soorten zijn gemist (onderzoeksintensiteit = matig).

Overige ongewervelden (EIS Nederland)

Deze groep is een samenvatting van zes verschillende groepen met beleidsrelevante soorten (de Habitatrictlijn, de Flora- en faunawet en de Rode Lijst). De groepen die hierin verwerkt zijn: bijen, kevers, mieren, medicinale bloedzuiger, mollusken en rivierkreeften van de Habitatrictlijn. Omdat het groepen betreft met een ver uiteenlopende biologie en ecologie zijn de methoden en perioden van waarnemen en gegevens verzamelen niet eenduidig. Bovendien betreft het hier gepresenteerde bestand een opsomming van deze verschillende groepen. Daardoor kan een indicatie voor de bepaling van de volledigheid niet gegeven worden. Deze indicatie zal wel per groep uitgesplitst gegeven worden in de offerte van EIS.



Waterschap Zeeuwse Ulanden

<u>Gemeente Goes</u>	
d.d. 10.12.06	no. 2006/6803
Paraaf sectorhoofd <u>LM</u>	Afdoen voor: <u>M/02</u>
Kennisnemen	beh. <u>EM</u> afd. <u>SO</u>
Afdoen	
Bespreken	kopie:
Advies	
Postbus <u>251</u> B 0 <u>vtw</u> A	
<u>4460 MC GOES</u>	

uw brief : 6 november 2006
uw kenmerk : 200616021
ons kenmerk : 2006016757
bijlagen

behandeld door : drs. J. Minderhoud
doorkiesnummer : 0118-621266
e-mail : info@wze.nl

onderwerp : voorontwerp-beslemmingsplan **Bebouwde kom Wolphaartsdijk**

Middelburg, 18 december 2006

Geachte heer/mevrouw,

VERZONDEN 19 DEC 2006

Het voorontwerp-bestemmingsplan **Bebouwde Kom Wolphaartsdijk** geeft mij aanleiding het volgende op te merken.

In §3.5.2 (Potentiële ontwikkelingslocaties) en §4.3.2 (Straefbeeld Linten) worden de potentiële herstructureringslocaties (Papeweg 38, Veerweg 36, Veerweg 61) en uitbreidingslocatie (aan de oostzijde) genoemd. In het plan ontbreekt echter een regeling (wijzigingsbevoegdheid o.i.d.) waarmee deze locaties ontwikkeld kunnen worden. Uitgaande van §6.2 (Toelichting op de bestemmingen) is het, in elk geval voor de bestemming Schuur (gegeven aan de locaties Papeweg 38 en Veerweg 61), wel de bedoeling dat het plan daarin voorziet.

Als zo'n regeling alsnog wordt opgenomen dient voor het perceel Veerweg 61 voorgeschreven te worden dat in geval van herstructurering een watertoets wordt uitgevoerd. Voor de uitbreidingslocatie, die buiten het plangebied ligt, is al een watertoets uitgevoerd. Voor de locaties Papeweg 38 en Veerweg 36 kan een watertoets achterwege blijven omdat de waterhuishoudkundige belangen beperkt zijn. Wel is het zaak om zo weinig mogelijk verhard oppervlak aan te sluiten op de riolering. Het van het verhard oppervlak arstromende hemelwater kan worden (her-)gebruikt en/of worden geloosd op oppervlaktewater (zoals in de tabel onderdeel riolering is aangegeven). Lozing dient wel uit (water-)milieuoogpunt en qua afvoercapaciteit acceptabel te zijn. Als toch wordt aangesloten op de riolering, is het zaak om het afvalwater en de hemelwater te scheiden zodat, wanneer dat op termijn mogelijk wordt gemaakt, deze stromen alsnog gescheiden afgevoerd kunnen worden.

In de waterparagraaf dient nog vermeld te worden dat het waterschap, in het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water, het regionale watersysteem getoetst heeft aan de werk normen voor wateroverlast. De werknorm voor bebouwd gebied is 1:100 dwz dat bebouwd gebied slechts mag inunderen bij een regenbui die statistisch gezien één keer in de 100 jaar voorkomt. Er is dan sprake van een peilstijging tot circa NAP-O,40m zoals vermeld in §5.4. Daarbij moet veiligheidshalve wel rekening gehouden worden met een marge van 20cm dwz met een peilstijging tot NAP-O,20m (bouwpeil). De toetsing geeft globaal aan op welke locaties sprake is van een hoger risico voor wateroverlast. Gebleken is dat m.n. op een drietal locaties aan de rand van het plangebied gronden zijn gelegen die gevoelig zijn voor wateroverlast. Het betreft laaç-

gelegen gronden aan de achterzijde van percelen aan de Burgemeester Veerweg
het zuidwestelijk deel van de uitbreidingslocatie en noordelijk van de Noorddijk/Oude Kade.

De toetsing betreft de hoofdlijnen van het regionale watersysteem en geeft geen inzicht in lokale zwakke plekken en knelpunten in het afwateringsstelsel. Daarom onderzoekt het waterschap thans, in overleg met de gemeente, de lokale knelpunten in de waterafvoer in en rond de kern Wolphaartsdijk. Het verdient aanbeveling om de resultaten, voorzover dat ruimtelijke consequenties heeft, in het plan mee te nemen.

Aan het Nazareth staat een rioolpersgemaal van het waterschap. Uitgaande van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2001) is sprake van een richtinggevende afstand van het gemaal tot milieugevoelige bestemmingen van 30m. Die 30m-contour ligt voor een (klein) deel over het plangebied. Er zijn daar geen nieuwe ontwikkelingen gepland zodat ik er van uitga dat dit geen consequenties heeft. De van dat persgemaal afkomstige transportleiding is (gezien de diameter) planologisch niet relevant.

Een aantal van de binnen het plangebied gelegen waterlopen zijn bestemd als Water. Ook binnen de bestemmingen Verkeers- en verblijfsdoeleinden, Woondoeleinden, Agrarische doeleinden, Schuur, Groenvoorzieningen en Maatschappelijke doeleinden liggen waterlopen. Ik verzoek u om de doeleindenomschrijving van deze bestemmingen, voorzover dat nog niet het geval is, daarop aan te passen.

Gewenst is dat in de tabel in de waterparagraaf nog het volgende wordt aangepast:

- **riolering:** verduidelijkt dient te worden dat het Omgevingsplan Zeeland voor uitbreidingslocaties er van uitgaat dat 95% van het verharde oppervlak wordt afgekoppeld en voor bestaand bebouwd gebied van een gemiddeld afkoppelingspercentage van 1% per jaar als inspanningsverplichting. Bij de vervanging van de riolering en bij herstructureringsprojecten zal invulling gegeven moeten worden aan deze doelstelling. Het waterschap gaat ervan uit dat in veel situaties 100% afkoppeling haalbaar door gebruik te maken van de onder 1, 2 en 3 genoemde afkoppelingsopties.
- **onderhoud wateren:** de Keur waterbeheer schrijft voor dat langs waterlopen een onderhoudsstrook vrijgehouden dient te worden van bebouwing en opgaande beplanting. Dit om de toegankelijkheid van de waterlopen voor het onderhoudsmaterieel te waarborgen. Afhankelijk van de bovenbreedte van de waterloop is de vrij te houden strook 5m of 7m breed. Ik verzoek u om dit duidelijker dan nu het geval is te vermelden en tevens om aanvragers van een bouwvergunning daarop te attenderen. Hiertoe hebben wij aan de gemeente een brochure verstrekt die uitgereikt kan worden aan de aanvragers. Waterpartijen en waterlopen worden gemiddeld 1x in de 8 jaar gebaggerd.
- **waterkwaliteit:** bij dit onderdeel dient nog vermeld te worden dat gebruik van uitlopende bouwmaterialen vermeden/beperkt dient te worden met name als er sprake is van lozing van (afgekoppeld) hemelwater op oppervlaktewater.

Wenselijk is om §4.3.4 (Streefbeeld Verkeer) aan te passen. Er komt een verbeterde route aan de noordoostzijde van Wolphaartsdijk. Deze route moet deels het bestemmingsverkeer naar Wolphaartsdijk (Veerweg), Schelphoek en de jachthaven afwikkelen zodat er minder doorgaand verkeer door de kern rijdt. De uitvoering is gepland voor 2007-2008.

De Kaaidijk en de Langeweg worden als belangrijke ontsluitende routes genoemd. Over deze wegen rijdt de streekbus. Parallel aan het verbeteren van de noordoostelijke ontsluiting worden deze wegen verbeterd. Onderdeel is het instellen van een snelheidslimiet van 60 km/uur..

Deze brief dient beschouwd te worden als het waterplan.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur
van waterschap Zeeuwse Eilanden

mr. drs. J.A. van Werkum,
hoofd afdeling Planvorming Waterhuishouding





telefoon (0111) 13 17

06-11-2006

uw kenmerk: 2006/6021

RMW0701568

Subcie GPI

behandeld door: M.C. Wolterbeek

doorkiesnummer: 0118-631908

voorontwerpbestemmingsplan
"Wolphaartsdijk", gemeente Goes

het college van burgemeesters... en wethouders
van de Gemeente Goes

Postbus 211

4460 MC GOES

Gemeente Goes

d.d. 09 FEB 2007	no. 2007/0725
Paraaf sectorhoofd <i>lp</i>	Afdoen voor: 6/4 beh. LEM
Kennissenamen	ald. 50
Advies	

S B D v w l

- 8 FEB, 2007

Middelburg, 5 februari 2007

Geacht college,

In ... kader van het overleg ex artikel '0 BRO hebben wij u het voorontwerp-bestemming-1-1-
"Bebouwde kom Wolphaartsdijk" ontvangen

Nu, aanleiding van ... plan hebben wij de volgende opmerkingen:

Bufferzone agrarisch gebied

In het Omgevingsplan Zeeland is bepaald dat tussen (.....) in woon-
verblijfsrecreatiegebieden 50 meter aangel..... den dient te worden.

Wij constateren dat buiten het plangebied agrarische gronden zijn gelegen, terwijl op woningen
zijn gelegen. Wij verzoeken u de agrarische gronden, zijn gelegen buiten het plan en
binnen een afstand van 50 meter de de woonpercelen in dit t a
men als bufferzone opzichte van de woningen en uit te sluiten of een aanlegvergunning
vereiste met een deskundigen advies op nemen of de c doen dat e.e.a. binnen afzienbare tijd
een ing van U ,a , geregeld zal worden (cat. 2).

Milieuhinder

De tekst op bladzijde 39 van de is niet volledig de tekst a u, en dat de beste de
bedrijven gel zijn en dat op grond van de de VNG-brochure de volgende
richtinggevende in worden.
Vervolgens constateren wij dat geen richtinggevende afstanden genoemd. Wij verzoeken " e.e.a.
nader te bezien (cat. 3)

Zone mo

WI 000 dat de regeling ter 1 de het thans voorli de "ot U"
niet overeenkomt met de regeling in het vigerende bestemmingsplan Landelijk molen
Wt verzoeken u te gekozen en voorts te bezien de
regeling genomen in artikel 21 voldoet aan de 1 lingen (in de Han de Vereniging
tot behoud van molens in Nederland "De Hollandse" (cat. 2).

I U 1 "U
Wij adviseren u voor 'U undige" (zie artike lid 4 en 6 de voorschriften) een p de
..... i ig op te nemen, dit vanwege objectiviteitsredenen (cat. 3).

Plankaart

Wij **bevelen** u aan ~~de~~ kadastrale ondergrond van de gerealiseerde woningen aan het Wolfertsplein op de plankaart op te nemen (cat. 3).

Wij bevelen u **aan** op de legenda bij de **bestemming** "Recreatie" de subbestemming "sport" en de nadere **aanwijzing** "zonder gebouwen" toe te voegen (cat. 3).

Op de plankaart staat langs de Oostkerkestraat bij de bestemming M(z) een * aangegeven. De betekenis **daarvan** is onduidelijk. Wij verzoeken u de betekenis **hiervan** onder "aanduidingen" op de plankaart op te nemen (cat. 3).

Voorsenrifen

Artikel 8 Centrumdoeleinden

Horeca

Wij constateren een tegenstrijdigheid in dit artikel.

Aan de ene kant wordt horeca toegelaten, zonder differentiatie, zodat ook **zwaardere** horeca toelaatbaar is, en aan de andere kant wordt beoogd alleen kleinschalige bedrijfsactiviteiten toe te laten in categorie 1.

In de Staat van bedrijfsactiviteiten wordt horeca aangeduid als categorie 2.

Wij **bevelen** u **aan** de horeca te beperken tot de lichtere categorieën (cat. 3).

Kantoren

Onder de bestemming centrumdoeleinden worden **ook** kantoren toegestaan.

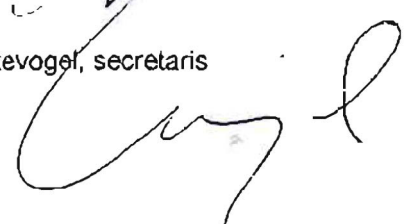
Volgens het Omgevingsplan bladzijde 160 horen grootschalige kantoren (meer dan 1.000 m² bruto vloeroppervlak) en middelgrote kantoren (tussen circa 200 en circa 1.000 m² bruto vloeroppervlak) in principe thuis in de stadscentra van de **vier** steden (Middelburg, Vlissingen, Goes en Terneuzen) **en** de centra van Hulst, Zierikzee, **Oostburg** en Tholen. Voor middelgrote kantoren kunnen uitzonderingen worden gemaakt op deze regel om de instandhouding van monumenten en/of beeldebepalende gebouwen te bevorderen.

Wij verzoeken u het onderhavige plan in overeenstemming te brengen met het Omgevingsplan (cat. 2).

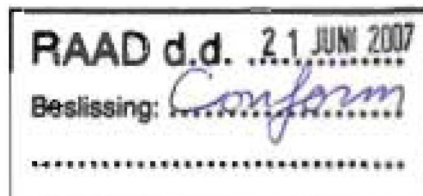
Hoogachtend,



drs. H. van Waveren, voorzitter



B. Ventevogel, secretaris



_____ing d.d. 21 juni 2007

_____ 7 10 2007

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan _____
kom Wolphaartsdijk".

Inleiding

Hierbij leggen wij u het ontwerpbestemmingsplan "Bebouwde kom Wolphaartsdijk" voor. Gedurende de tervisielegging is door de vereniging "Gemeenschap Wolphaartsdijk" een schriftelijke (ontvankelijke) zienswijze ontvangen en hebben een aantal ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden

Vereniging "Gemeen_____"
brief van 23 april 2007

swijze

1. Bladzijde 7: Het is inderdaad correct dat de tijdelijke vergunning is verlopen. Echter in het nieuwe herinrichtingsplan "Wolferplein" (ontwerpfase) verdwijnt de JOP. Ons inziens hoeft de vergunning dan ook niet geformaliseerd te worden. Wel zien wij graag dat de mogelijkheid tot het plaatsen van de JOP op een andere, door de jeugd nader te bepalen, locatie open blijft.
2. Bladzijde 8: Op de luchtfoto is een stuk tuin behorend bij een woning aan de Molendijk buiten het bestemmingsplan gelaten. Op de bijgesloten tekening valt het stuk tuin wel binnen het bestemmingsplan. Graag willen wij van u weten of de tuin nu wel of niet binnen het bestemmingsplan valt.
3. Bladzijde 13: Het eindbeeld van de gebiedsvisie Rondom het Veerse Meer etc. beoogt: dat het Veerse Meer een optimaal bereikbaar gebied wordt. Reikhalzend kijken wij uit naar de realisering van de noordelijke ontsluitingsweg met vrijliggend fietspad, waarbij wij willen opmerken het te betreuren, dat wij ondanks ons verzoek niet bij de verdere planontwikkeling van voornoemde ontsluitingsweg en fietspad zijn betrokken.
Bladzijde 13: 2.3 Woningbouwplanning 2006 tot en met 2015.
Wij zijn buitengewoon verbaasd dat voor de periode 2006 tot en met 2015 vijf woningen in de kern zijn gepland die inmiddels ook al gerealiseerd zijn. Ons inziens dient het nieuwe bouwplan Oostzijde Wolphaartsdijk dat ook binnen de bebouwde kom valt en wat momenteel naar aanleiding van de inspraakreacties verder wordt uitgewerkt aan de woningbouwplanning toegevoegd te worden.
5. Bladzijde 14: Groenstructuurplan 2003-2012.
Het zesde aandachtspuntje: Gardenierhof is zonder s.
In de derde alinea staat geschreven dat de bosgebieden bij Wolphaartsdijk behouden zullen blijven. Wij gaan ervan uit dat u hiermee de bosjes in het Nazareth en Noorddijk/Kaaidijk bedoelt. Wat het bosje in het Nazareth betreft vragen wij ons af wat u onder behoud verstaat. Onlangs is tot ergernis van dorpsgenoten door de gemeente vergunning verleend aan een bewoner in de Papeweg om door dit bosje een "onverharde" ontsluitingsweg voor de tuin aan te leggen. Weliswaar dient het gebruik van deze weg voor gemotoriseerd verkeer tot een minimum beperkt te blijven, maar gezien de bouwwerken die bewoner in de tuin wil realiseren trekken wij het woordje minimum in twijfel. Wij zien de bosjes als veilige recreatieve gebieden voor wandelaars waar voor gemotoriseerd verkeer geen plaats is. Het bosje Nazareth hoort niet meer onder deze noemer.
6. Bladzijde 18: Functionele opbouw van het gebied.
Het vermelde hotel in de Lepelstraat evenals het café aan de Molendijk bestaan niet meer. Het hotel is omgevormd tot woonvorm voor buitenlandse werknemers en het café is lunchroom geworden welke alleen in het toeristenseizoen is geopend. Het klusbedrijf in de Burgemeester Hackstraat is veranderd in een drogisterij/annex voetverzorging en een kapsalon.
Wij hebben geconstateerd dat bijlage 1: overzicht van aanwezige bedrijven, niet actueel is. Wij verzoeken u deze bijlage te actualiseren.

Bladzijde 20: Laatste regel functionele opbouw van het gebied.

Verder ligt aan de Dooldijk, net ten zuiden van het plangebied een begraafplaats. We verzoeken u Dooldijk te veranderen in Boordijk.

Bladzijde 22: Bebouwingsstructuur.

In de tweede alinea wordt gesproken over een verzorgingshuis. Dit moet zijn een woonzorgcentrum. Ook in vijfde alinea op bladzijde 23 wordt over een verzorgingshuis gesproken. Graag wijzigen in woonzorgcentrum.

In de vierde alinea tweede zin staat: doordat deze straat in de eerste helft van deze eeuw etc. Het woordje "deze" moet ons inziens veranderd worden in "vorige".

Bladzijde 23: Bebouwingsstructuur.

Aan de zesde alinea willen wij toegevoegd zien dat vanaf de Veerweg ook een mooie zichtlijn is richting de molen.

Bladzijde 26: Water- en groenstructuur.

Ons inziens is de watergang parallel aan de Burgemeester Hackstraat en Veerweg ook een belangrijk structureel waterelement. Wij zouden dit graag toegevoegd willen zien.

11. Bladzijde 26: Kwaliteiten en potentiële ontwikkelingslocaties.

De eerste zin begint met anno 2006. Ons inziens moet dit zijn anno 2007.

Punt 3.5.2 Graag willen wij als potentiële ontwikkelingslocatie Hoofdstraat 53 (voorheen winkelpand) met naastgelegen verwaarloosde woning toegevoegd zien. Deze minder fraai ogende locatie verdient een herontwikkeling.

Tevens willen wij graag toegevoegd zien dat in de kern mogelijkheden moeten zijn voor uitbreiding/realisering van zorg/verpleegwoningen in de directe nabijheid van de Meuleweie. Ons inziens komen niet alleen verwaarloosde panden als inbreidingslocaties in aanmerking maar kunnen ook lege ruimten in de kern als inbreidingslocatie dienen.

1. Bladzijde 29: Deelgebieden:

Ons inziens ontbreekt er in de tekst één deelgebied namelijk nummer 5: uitbreidingslocatie.

3. Bladzijde 30: Streefbeeld linten.

Laatste alinea derde zin: de planvorming hiervoor op moment van schrijven nog in een pril stadium is etc.. Wij verzoeken u deze zin of te actualiseren of te verwijderen. Immers het plan voor uitbreiding is al gepresenteerd en heeft ook al een inspraakronde achter de rug. Ons inziens is van prilheid geen sprake meer.

Bladzijde 31: Streefbeeld bedrijventerreinen en sportvelden.

Bij dit onderwerp willen wij opmerken dat in Wolphaartsdijk behoefte is aan een kleinschalige woon/werkzone. Op dit moment wiken ondernemers uit onze dorpen die qua werk gericht zijn op Wolphaartsdijk, Oud-Sabbinge en bungalowparken door het ontbreken van uitbreidingsmogelijkheden uit naar de buurgemeenten Borsele en Kapelle. Wij ervaren dit als een groot verlies. Een mogelijkheid tot het realiseren van een woon/werkzone in Wolphaartsdijk hoort ons inziens opgenomen te worden in het bestemmingsplan.

1. Bladzijde 31: Streefbeeld bedrijvigheid/voorzieningen.

Wij onderschrijven dat behoud en mogelijk nieuw te realiseren maatschappelijke voorzieningen (Brede School) in grote mate bijdragen aan het dorpsgevoel. Ons inziens geldt dit echter niet zoals beschreven alleen voor voorzieningen als onderwijs en kinderopvang maar ook voor voorzieningen voor onze oudere dorpsgenoten (Meuleweie). Dergelijke voorzieningen dragen in belangrijke mate bij aan het zo lang mogelijk in onze dorpen kunnen blijven wonen van deze doelgroep.

Bladzijde 34: Regen- en afvalwatersysteem.

De zin: De gemeente Goes heeft het voornemen om in 2006 een afkoppelkansenkaart voor heel Goes te maken klopt niet. Dit moet zijn of het voornemen om in 2007 of heeft in 2006 een afkoppelkansenkaart gemaakt. Graag wijzigen.

7. Bladzijde 37: Flora en Fauna.

In de tweede alinea wordt gesproken over het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij. Ons inziens moet het woordje Visserij veranderd worden in Voedselveiligheid.

In de tweede alinea de laatste zin hoort de Natuurbeschermingswet toegevoegd te worden aan de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Flora- en Fauna

Bladzijde 42: Luchtkwaliteit.

De tweede alinea, laatste zin: Hiermee is dus zeker geen sprake van een overschrijding van de wettelijke norm van 35 dagen. Wellicht kan toegevoegd worden dat met de realisering van de noordelijke ontsluitingsweg het aantal overschrijdingsdagen in de kern nog meer zal afnemen.

Beantwoording

1. Het formaliseren van de JOP was één van de redenen om het bestemmingsplan te actualiseren en om op deze wijze te voorkomen dat een illegale situatie zou ontstaan. Deze reden blijft ondanks de wens van de dorpsvereniging om de JOP te verplaatsen bestaan. Aanpassing van de toelichting op dit punt is dan ook niet noodzakelijk. In het kader van het herinrichtingsplan "Wolfertsplein" zal moeten worden bekeken wat de meest wenselijke situatie voor een JOP binnen de kern Wolphaartsdijk is.
In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om (binnen het gehele plangebied) ter plaatse van de bestemming Groen een JOP te realiseren. Binnen de bestemming "Groen" mogen namelijk niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen.
2. De plankaart is het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan en geeft derhalve aan welke percelen binnen het bestemmingsplan vallen. Het stuk tuin valt derhalve binnen het bestemmingsplan. De toelichtende kaart c.q. luchtfoto is van een dusdanige schaal en grofheid dat deze niet zo nauwkeurig is dat op perceelsniveau afgelezen kan worden welk perceel onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Deze kaart is dan ook uitsluitend ter indicatie en geeft grofweg aan om welk plangebied het gaat. Voor de gedetailleerde ligging van het plangebied wordt verwezen naar de plankaart.
3. Het project is in handen van het Waterschap Zeeuwse Eilanden, welke dit project momenteel aan het voorbereiden is. Uiteraard is ook de gemeente Goes bij dit project betrokken. Wij zullen er samen met het Waterschap Zeeuwse Eilanden zorg voor dragen dat u bij de verdere planontwikkeling wordt betrokken.
4. Het nieuwe bouwplan Oostzijde Wolphaartsdijk is niet opgenomen in de door de gemeenteraad op 19 januari 2006 vastgestelde Woningbouwplanning 2006 tot en met 2015. Derhalve is ook geen verwijzing in het bestemmingsplan opgenomen. De uitbreiding zal worden opgenomen in de nieuwe woningbouwplanning. Aangezien dit beleidsstuk nog niet is vastgesteld, is geen verwijzing naar dit stuk in het bestemmingsplan opgenomen.
5. De toelichting is hier op aangepast. De "s" is uit de betreffende tekst verwijderd.
Het is echter nog steeds het streven van de gemeente om de bosgebieden bij Wolphaartsdijk te behouden. Ondanks dat de mogelijkheid is geboden om een ontsluiting door het bosgebied aan te leggen blijft het bosgebied een belangrijk onderdeel vormen van de groenstructuur van Wolphaartsdijk. De zienswijze geeft dan ook geen aanleiding voor aanpassing van de toelichting.
6. De toelichting is hier op aangepast. De betreffende onderdelen zijn aangepast aan de huidige situatie.
7. Abusievelijk is in de toelichting de verkeerde straatnaam vermeld; Dooldijk, waar inderdaad Boomdijk had moeten staan. De toelichting is hier op aangepast.
8. De toelichting is conform de opmerkingen aangepast.
9. Aan de tekst m.b.t. de bebouwingsstructuur is toegevoegd dat vanaf de Veerweg ook een mooie zichtlijn richting de molen aanwezig is.
10. De toelichting is hier op aangepast. De watergang parallel aan de Burgemeester Hackstraat en Veerweg is als belangrijk structureel waterelement toegevoegd.
11. Hoofdstraat 53 is als potentiële ontwikkelingslocatie toegevoegd. De toewijzing van deze locatie als potentiële ontwikkelingslocatie heeft overigens geen verder gevolgen. Hiermee wordt alleen aangegeven dat de gemeente positief tegenover de ontwikkeling van deze locatie staat. De aan deze locatie toegewezen bestemming "Gemengd" moet overigens voldoende flexibiliteit bieden om deze locatie te ontwikkelen.
Wanneer de situatie hier aanleiding toe geeft moet er inderdaad ruimte zijn voor uitbreiding van de zorg/verpleegwoningen in de directe omgeving van de Meuleweide. Wij hebben daarbij (conform het provinciaal beleid) een voorkeur voor vervanging van bestaande (verouderde) panden boven het verder invullen van lege plekken. In het kader van een beheersbestemmingsplan voert het echter te ver om hiervoor al concrete mogelijkheden te scheppen of hiervoor inbreidingslocaties aan te wijzen.
12. Figuur 11 Deelgebieden doet inderdaad vermoeden dat de uitbreiding onderdeel uitmaakt van het plangebied. Het deelgebied toekomstige uitbreiding is echter slechts ter informatie in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen en vormt geen onderdeel van het plangebied. Het uitgangspunt is om geen ontwikkelingen in beheersplannen op te nemen. Een nadere omschrijving van deze uitbreiding is dan ook niet in het bestemmingsplan "Bebouwde kom Wolphaartsdijk" opgenomen. De uitbreiding aan de oostzijde van Wolphaartsdijk zal via een aparte planologisch procedure (bestemmingsplan) mogelijk worden gemaakt. In dat bestemmingsplan zal een nadere toelichting op het bouwplan worden opgenomen.

13. De in het plan opgenomen tekst is inderdaad achterhaald en .. vervangen door .. actuele tekst
14. Wij achten de kans op de ontwikkeling van een 1L woon-werkzone momenteel niet groot. Mochten zich echter ontwikkelingen voordoen op het bestaande bedrijventerrein, dan zullen we -mits passend binnen de milieuwetgeving- ..rdige rekening houden met de wenselijkheid van ..on woon-werkzon.. Bovendien geldt ook in dit geval dat het in het kader van een beheerst stemmingsplan ^{1e} ver voert om hiervoor ⁰¹ concrete mogelijkheden te scheppen. We zullen dit in .. paragraaf 4.3.1 'str- -fbeeld bedrijvigheid/voorzieningen' aangeven.
15. Terecht wordt gewezen op het belang van voorzieningen voor de oudere dorpsbewoners. W, zullen hier in de betreffende paragraaf naar verwijzen.
16. De toelichting ⁰¹ hier op aangepast. De afkoppelkansenkaart zal binnen korte termijn gereed zijn.
- '1. De toelichting is hier op aangepast
18. De zinsnede is aan de paragraaf luchtkwaliteit toegevoegd

Uit het bovenstaande kon worden geconcludeerd dat wij voorstellen om het bestemmingsplan op d. volgende punten gewijzigd vast l. stellen.

Naar aanleiding van de zienswijze

de toelichting op een ..ntal punten o.a" de actuele situatie aan .. passen;

Hoofdstuk 59 is als potentiële ontwikkelingslocatie toe .. voegen. De toewijzing van deze loca .. potentiële ontwikkelingslocatie heeft overigens geen verder gevolgen .. wordt ..' aangegeven dat .. gemeente positief tegen .. de ontwikkeling van deze locatie staat ..n het streefbeeld Bedrijvigheid/voorzieningen .. voegen dat, wanneer de situatie hier ..nleiding toe geeft, de mogelijkheid voor het realiseren van een woon-werkzone op het bestaande bedrijventerrein -mits .. de milieuwetgeving- onderzocht dient .. worden.

aan het .. " " Bedrijvigheid/voorzieningen toe te voegen dat, wanneer de situatie hier ..nleiding toe geeft, uitbreiding van de zorg/verpleegwoningen, in de directe omgeving van Oe Meuleweide, plaats dient te vinden.

Naar aanleiding van de .. wijzigingen:

de totale hoogte voor dO kavel Bertiusstr. .. t 9, conform het vigerende bestemmingsplan, aan .. passen van 3 ..ar 6 meter. Op deze wijze worden dezelfde bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt ^{all} in het vigerende plan en bij de omliggende bebouwing de best.. ..ig van de Burgemeester Hackstraat 26 te wijzigen van de bestemming bedrijf B(2) in de bestemming bedrijfswoning B(2)(bw). Het betreffende pa .. betreft een (voormalige) woning. Door de bestemming bedrijfswoning op te nemen .. pand weer in de staat van een woning worden hersteld, waardoor de ruimtelijke kwa .. (van de omgeving) kan worden verbeterd

d. dakvoetheogte en totale hoogte voor de kavel Nazareth 4/4a, conform de huidige situa, "" aan te passen van 3,5/7 naar 7/10,5 mete

II

Wij stellen .. voor om het .. emmingsplan "Bebouwde kom Wolphaartsdijk" gewijzigd vast t .. ellen overeenkomstig bijgevoegd ontwerpbesluit. Volledigheidshalve vermelden wij hierbij dat het plan voor een nieuwe bestemming voor Nazareth 4 (het vestigen van .. n private kliniek voor verslavingszorg) een aparte planologische procedure zal doorlopen

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Goes,

de secretaris,

de burgemeester,

drs. J.G.M. Maas

drs. D.J. van der Zaag

Besluitnummer 14
Vergadering d.d. 21 juni 2007
Verzonden 7 juni 2007
Onderwerp Vaststelling ontwerpbestemmingsplan
"Bebouwde kom Wolphaartsdijk".

De raad van de gemeente Goes;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 juni 2007;

overwegende dat het ontwerp "Bestemmingsplan 'Bebouwde kom Wolphaartsdijk'" op grond van artikel 23 van de WvO op de Ruimtelijke Ordening vanaf 15 maart 2007 in de openbare raadpleging is ter inzage heeft gelegen;

dat, gedurende de termijn van openbare raadpleging één zienswijze is ingebracht en enkele kleine ambtshalve wijzigingen hebben plaatsgevonden;

gelet op artikel 25 van de WvO op de Ruimtelijke Ordening;

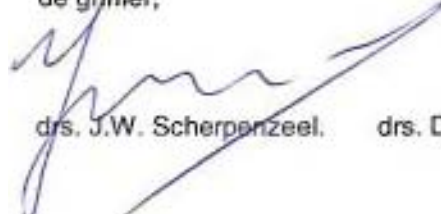
besluit:

- I. de toelichting op een aantal punten "U" die de actuele situatie niet overeenkomen met de bestemming, aan te passen, en de toelichting te vullen;
Hoofdstraat 53 als potentiële ontwikkelingslocatie toe te voegen. De toewijzing van deze locatie aan de potentiële ontwikkeling heeft overigens geen verder gevolg. Hiermee wordt alleen aangegeven dat de gemeente positief tegenover de ontwikkeling van deze locatie is.
aan het streefbeeld Bedrijvigheid/voorzieningen toe te voegen, wanneer de situatie hieraanleiding toe geeft, de mogelijkheid voor de realisering van een woon-werkzone op het terrein, met een passend milieuwetgeving-onderzocht dient te worden;
aan het streefbeeld Bedrijvigheid/voorzieningen toe te voegen dat, wanneer de situatie hieraanleiding toe geeft, de uitbreiding van de zorg/verpleegwoningen, in de directe omgeving van de Middelste dijk, dient te vinden;
de maximale hoogte voor de kavel Bertiusstraat 9, conform het vigerende bestemmingsplan, aan te passen van 3,5 tot 6 meter. Op deze wijze worden de zelfde bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt als in het vigerende plan en bij de omliggende bebouwing;
de bestemming van de Burgemeester Hackstraat 26 te wijzigen van de bestemming bedrijf B(2) in de bestemming bedrijfswoning B(2)(bw). Het betreft een (voormalige) woning. Door de bestemming bedrijfswoning op te nemen kan het pand "001 in de straat, van een woning worden hersteld, door de ruimtelijke ordening (van de omgeving) te worden verbeterd;
de dakvoetheogte, de totale hoogte voor de kavel Nazareth 4/4a, conform de huidige situatie, aan te passen van 3,5/7 tot 7/10,5 meter

2. het bestemmingsplan "Bebouwde kom Wolphaartsdijk" met inachtneming van het bepaalde onder 1 gewijzigd vast te stellen

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Goes in zijn openbare vergadering van 21 juni 2007

de griffier,



drs. J.W. Scherpenzeel

de voorzitter,



drs. D.J. van der Zaag