

Toelichting

Bestemmingsplan "Bebouwde kom Wolphaartsdijk"

NL.IMRO.0664.BPWO01-ON99
ontwerp

Toelichting

Vastgesteld door de raad van de gemeente Goes bij besluit van >invoegen datum<

, voorzitter

, griffier

Titel Bestemmingsplan
Gemeente
Status
Planidn
Datum

Bebouwde kom Wolphaartsdijk
gemeente Goes
ontwerp
NL.IMRO.0664.BPWO01-ON99
30 augustus 2017

Inhoudsopgave

<u>HOOFDSTUK 1 Inleiding</u>	<u>4</u>
<u>1.1 Aanleiding</u>	<u>4</u>
<u>1.2 Plangebied</u>	<u>4</u>
<u>1.3 Opzet</u>	<u>6</u>
<u>HOOFDSTUK 2 Beleidskaders</u>	<u>7</u>
<u>2.1 Rijksbeleid</u>	<u>7</u>
<u>2.2 Provinciaal beleid</u>	<u>7</u>
<u>2.3 Gemeentelijk beleid</u>	<u>10</u>
<u>2.4 Conclusie</u>	<u>15</u>
<u>HOOFDSTUK 3 Inventarisatie en analyse</u>	<u>16</u>
<u>3.1 Historie</u>	<u>16</u>
<u>3.2 Landschap</u>	<u>17</u>
<u>3.3 Functionele opbouw van het gebied</u>	<u>18</u>
<u>3.4 Ruimtelijke opbouw van het gebied</u>	<u>20</u>
<u>3.5 Kwaliteiten en potentiële ontwikkelingslocaties</u>	<u>25</u>
<u>HOOFDSTUK 4 Visie op het plangebied</u>	<u>27</u>
<u>4.1 Deelgebieden</u>	<u>27</u>
<u>4.2 Streefbeeld deelgebieden</u>	<u>28</u>
<u>4.3 Streefbeeld functies</u>	<u>29</u>
<u>HOOFDSTUK 5 Sectorale aspecten</u>	<u>32</u>
<u>5.1 Archeologie</u>	<u>32</u>
<u>5.2 Cultuurhistorie</u>	<u>33</u>
<u>5.3 Bodem</u>	<u>34</u>
<u>5.4 Water</u>	<u>36</u>
<u>5.5 Flora en Fauna</u>	<u>40</u>
<u>5.6 Geluidshinder</u>	<u>41</u>
<u>5.7 Luchtkwaliteit</u>	<u>42</u>
<u>5.8 Overige milieuhinder en bedrijvigheid</u>	<u>44</u>
<u>5.9 Externe veiligheid</u>	<u>44</u>
<u>HOOFDSTUK 6 Juridische vormgeving</u>	<u>47</u>
<u>6.1 Planvorm</u>	<u>47</u>
<u>6.2 Toelichting op de bestemmingen</u>	<u>47</u>
<u>HOOFDSTUK 7 Handhaving</u>	<u>54</u>
<u>7.1 Inleiding</u>	<u>54</u>
<u>7.2 Handhaving bestemmingsplannen</u>	<u>54</u>
<u>7.3 Handhavingsbeleid</u>	<u>54</u>
<u>7.4 Opleggen sancties</u>	<u>55</u>
<u>HOOFDSTUK 8 Economische uitvoerbaarheid</u>	<u>56</u>
<u>HOOFDSTUK 9 Maatschappelijke toetsing</u>	<u>57</u>
<u>9.1 Vooroverleg artikel 3.1.1 Bro</u>	<u>57</u>
<u>9.2 Ontwerpbestemmingsplan</u>	<u>57</u>

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de kern Wolphaartsdijk in de gemeente Goes. De gemeente Goes heeft besloten om alle (verouderde) bestemmingsplannen binnen haar grondgebied te actualiseren. Hierbij is het uitgangspunt om per bebouwde kom één bestemmingsplan op te stellen met uitzondering van de stad Goes. Vanwege de grote omvang van de bebouwde kom en de diversiteit in bebouwing van deze stad zullen voor de stad Goes meerdere afzonderlijke bestemmingsplannen worden opgesteld.

Bestemmingsplannen worden in principe voor een periode van tien jaar vastgesteld. Verouderde bestemmingsplannen omzeilen immers nieuwe inzichten van hogere overheden en hogere wetgeving. De gemeente heeft daarom een wettelijke actualiseringplicht. Daarnaast wil de gemeente een einde maken aan de verouderde plannen en de onderlinge verschillen in bestemmingsplannen. Deze verschillen leiden tot onduidelijke en ongewenste situaties voor zowel de gemeente, als voor burgers en andere belanghebbenden.

Indien gemeenten hun bestemmingsplannen niet tijdig actualiseren, vervalt voorlopig nog de bevoegdheid tot het heffen van rechten die met bepaalde ontwikkelingen gepaard gaan. Hierbij valt te denken aan het heffen van bouwleges. De toelichting van een actueel bestemmingsplan kan tevens een basis bieden voor het toestaan van nieuwe (ondergeschikte) ontwikkelingen of het weigeren van ongewenste bouwinitiatieven. Voorliggend plan vormt de basis voor een nieuw bestemmingsplan. Het plan biedt een handvat om ontwikkelingen gericht te sturen en daarmee bij te dragen aan het behoud van de ruimtelijke kwaliteit en de leefkwaliteit.

Er wordt momenteel gewerkt aan de Omgevingswet, de nieuwe wet waarin 26 wetten uit het omgevingsrecht moeten opgaan. De honderden AMvB's en ministeriele regelingen komen in vier AMvB's. Dit betreft een omvangrijke stelselwijziging. Inmiddels is de Omgevingswet met meerderheid aangenomen door de Tweede Kamer. Op 26 januari 2017 is het Wetsvoorstel afschaffing actualiseringsplicht bestemmingsplannen en beheersverordeningen ingediend bij de Tweede Kamer. Het wetsvoorstel wil de actualiseringsplicht uit de Wet ruimtelijke ordening schrappen, vooruitlopend op de Omgevingswet. De Omgevingswet treedt in 2019 of later in werking.

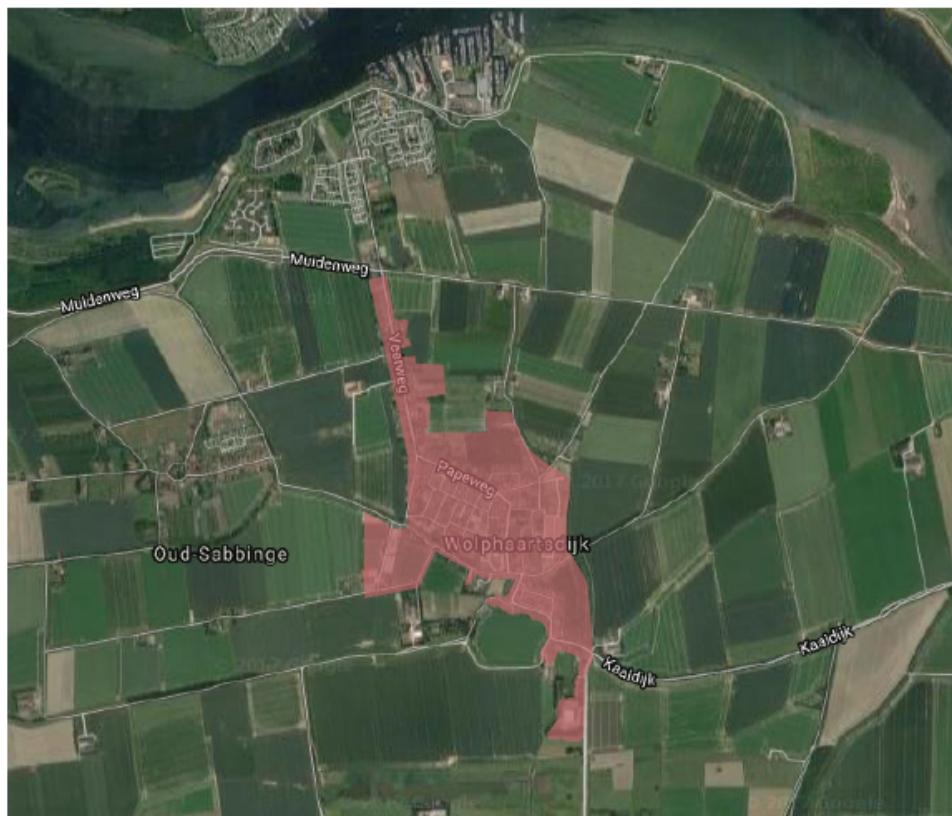
Onderhavig bestemmingsplan wordt voorzien van de zogenaamde IMRO-codering, wat inhoudt dat de bestemmingsplannen volledig digitaal uitgewisseld kunnen worden en door middel van internet raadpleegbaar zijn via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

1.2 Plangebied

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 1580 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 "Buitengebied 2010" dat in 2010 is vastgesteld.

De volgende plannen worden middels het nieuwe bestemmingsplan herzien:

- Bestemmingsplan 'bebouwde kom Wolphaartsdijk' (2007)
- Bestemmingsplan 'Wolphaartsdijk-Oost' (2009)



Figuur 1: Afbakening plangebied bestemmingsplan bebouwde kom Wolphaartsdijk



Figuur 2: Luchtfoto



Figuur 3: Straatnamenkaart

1.3 Opzet

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

HOOFDSTUK 2 Beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) (maart 2012)

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

Algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte)

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

Conclusie

De juridische regeling voor de kern Wolphaartsdijk wordt met het voorliggende bestemmingsplan geactualiseerd. Er zijn in het plangebied geen ontwikkelingen te noemen die van belang zijn op Rijksniveau. Het SVIR en de AMvB Ruimte vormt geen belemmering voor het actualiseren van onderhavig bestemmingsplan.

2.2 Provinciaal beleid

Het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 is door Provinciale Staten in september 2012 vastgesteld. Het is een plan op hoofdlijnen, met veel ruimte voor regionale invulling. In het plan is aangekondigd dat halverwege de termijn een evaluatie (omgevingsbalans) wordt gehouden en dat indien nodig het plan wordt herzien.

Op 11 maart 2016 hebben de Provinciale Staten van provincie Zeeland de eerste herziening van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 vastgesteld. De aanleiding voor deze tussentijdse herziening is dat een aantal beleidsonderdelen vraagt om bijsturing, verduidelijking of uitwerking.

In dit beleidsstuk worden de volgende hoofdlijnen van beleid voor provincie Zeeland aangegeven:

- Sterke economie;

- Goed woon- en werkklimaat;
- Water en landelijk gebied met kwaliteit.

Sterke economie

Het Omgevingsplan stelt dat de Zeeuwse economie een bijzondere opbouw heeft die aansluit bij de ligging in de Delta. De havens, industrie en logistiek in het Sloegebied en de Kanaalzone benutten de ligging aan zee en de achterlandverbindingen via spoor, buisleiding, weg en water. De zee en de Deltawateren zijn ook het terrein van de schelpdiersector en visserij. De sector recreatie en toerisme is voornamelijk gericht op stranden, duinen en deltawateren. Landinwaarts liggen grote landbouwgebieden en bedrijventerreinen. Het bevorderen van een gezonde regionale economie ziet de provincie als een van haar kerntaken. De Provincie Zeeland wil daarbij haar positie innemen van middenbestuur en vervult de rol van beleidsbepaler, scheidsrechter, investeerder en belangenbehartiger. In de Economische Agenda wordt een keuze voor de topsectoren in Zeeland gemaakt en verder uitgewerkt. Gesteld is dat het Rijk zich inzet op topsectoren en clusters van nationaal belang. De gemeenten richten zich op de lokale economie. De provincie is samen met de gemeente verantwoordelijk voor het realiseren van Europese en nationale milieudoelstellingen. Provincie Zeeland wil als kwaliteitsbewaker toe zien op grote en risicovolle bedrijvigheid. De gemeenten dienen zich te richten op lichtere milieucategorieën. In het landelijk gebied en langs de hoofdwegen zorgt de provincie voor het tegengaan van milieuhinder en veiligheidsrisico's. Onder deze hoofdlijn vallen haventerreinen en industrie, bedrijventerreinen, nieuwe economische dragers in het buitengebied, energie, transportleidingen, recreatie, voorzieningen en landbouw.

Prioriteiten

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

Goed woon- en leefklimaat

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

Prioriteiten

1. Toekomstbestendige woningmarkt;
2. Een gezonde leefomgeving.

Regionale Woningmarktafspraken

De provincie stelt in het omgevingsplan dat regionale woningmarktafspraken nodig zijn om in te spelen op de demografische veranderingen en te zorgen voor een goed functionerende en dynamische woningmarkt. De regio De Bevelanden heeft dergelijke woningmarktafspraken opgesteld en opgenomen in de 'Agenda Wonen in De Bevelanden 2025' (februari 2016). In het document is een gezamenlijk woningbouwprogramma voor de komende jaren opgenomen. Daarnaast zijn er diverse woondoelen geformuleerd die zijn vertaald in negen kernthema's. Het gaat er hierbij onder andere om dat er terughoudend wordt omgegaan met nieuwe woningbouwlocaties buiten de bebouwde kom. Binnen het programma blijft ruimte voor aantrekkelijke initiatieven, zoals voor wonen en zorg, wonen boven winkels of collectief particulier opdrachtgeverschap. Verder wordt gesignaleerd dat het zwaartepunt van de inzet steeds meer moet verschuiven van ontwikkeling en uitbreiding naar beheer, verbetering en herstructurering. De aanpak van de bestaande particuliere woningvoorraad heeft hierbij de hoogste prioriteit. Het gaat nadrukkelijk niet alleen om herstructurering, maar juist om kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad.

Water en landelijk gebied met kwaliteit

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

De provincie wil bewaker zijn van de kwaliteit van natuur alsmede ontwikkelaar van natuurgebieden. Beheer van de natuurgebieden wordt door de provincie gefinancierd en uitbesteed aan terreinbeheerders. Een goede kwaliteit en kwantiteit van oppervlaktewater en grondwater wordt voor alle inwoners en toeristen en daarnaast ook voor de landbouw en de natuur van groot belang geacht. Schoon water ontstaat niet vanzelf. De provincie stelt zichzelf de taak om dit te bewaken en toe te zien op correcte uitvoering van het waterbeheer door het waterschap. In de Deltawateren komen opgaven vanuit het Rijk en provinciale taken op gebied van economie, natuur en water bij elkaar. De opgaven voor de korte termijn staan in het Uitvoeringsprogramma Zuidwestelijke Delta. Opgaven voor de lange termijn maken deel uit van het deelprogramma Zuidwestelijke Delta van het Nationale Deltaprogramma. De provincie wil daarbij de regie hebben in het afstemmen van gebruik en treedt op als belangenbehartiger vanuit de regio richting Rijk en EU. De bodem en de diepe ondergrond worden voor veel doelen gebruikt. De provincie bewaakt de bodemkwaliteit en investeert in sanering. Gesteld wordt dat de provincie, vanuit de kerntaken op gebied van economie, natuur, milieu en ruimte, regionale belangen behartigt bij initiatieven voor ondergrondse opslag van stoffen en winning van delfstoffen. Onder deze hoofdlijn vallen oppervlakte- en grondwater, natuurgebieden, landschap en erfgoed, bodemgebruik, archeologie en aardkunde en luchtvaart.

Prioriteiten

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

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

Nota Krachtig Zeeland (juli 2011)

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

Provinciale ruimtelijke verordening (maart 2016)

De hoofddoelstellingen van het omgevingsplan zijn door Provincie Zeeland juridisch vormgegeven in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De PRV is eveneens vastgesteld op 29 september 2012. De eerste wijziging is vastgesteld op 11 maart 2016. In de verordening is vastgelegd dat de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (artikel 3.6.1) van toepassing is voor de onderbouwing van woningbouw. Dit houdt in dat bij een afwijking van dit bestemmingsplan moet worden aangetoond dat een ruimtelijk plan voor woningbouw past in de regionale woningmarktafspraken en daarmee voorziet in de regionale woningbehoefte.

Vrijwaringszone Molenbiotoop

In het Omgevingsplan wordt aandacht besteed aan de bescherming van cultuurhistorisch waardevolle elementen. Als bijzonder en concreet element van dit beleid worden cultuurhistorisch waardevolle 'molenbiotopen' genoemd. Dit beleidsonderdeel wordt als provinciaal belang aangemerkt. In de Verordening is opgenomen dat gemeenten hiermee rekening dienen te houden bij het opstellen van bestemmingsplannen. De bescherming van molenbiotopen betreft vooral het behoud van een vrije windvang en het behoud van de belevingswaarde en het historische karakter van de omgeving. In onderhavig bestemmingsplan is de molenbiotoop voor molen "De Hoop", die is gelegen op de Molendijk verankerd in de regels. Door het opnemen van de molenbiotoop wordt juridisch gewaarborgd dat er geen nadelige effecten zullen optreden voor de windvang van de molen.

Conclusie

In hoofdstuk 3 en 4 van onderhavig bestemmingsplan zijn een aantal punten verwerkt die betrekking hebben op het provinciale beleid in relatie tot het plangebied. Er zijn geen specifieke punten te noemen die expliciet aandacht vragen of een belemmerende werking hebben voor de actualisatie van dit bestemmingsplan.

2.3 Gemeentelijk beleid

Regiovisie De Bevelanden

De gemeenten Noord-Beveland, Goes, Kapelle, Borsele en Reimerswaal hebben het Bestuurlijk Platform de Bevelanden in het leven geroepen, omdat zij geografisch gezien en vanwege functionele verbanden als regio herkenbaar zijn. Als input voor het Omgevingsplan is in juli 2004 een thematische regiovisie opgesteld: De Bevelanden; wonen, werken en recreëren in de regio. Het doel van deze visie is:

- beleid voor de regio;
- kader voor gebiedsgerichte samenwerking;
- onderhandelingsinstrument.

Het heeft bovendien als doel om de economische positie van de Bevelanden in beeld te brengen en aan te geven waar kansen voor economische ontwikkelingen liggen.

Geografisch gezien hebben de Bevelanden nog kenmerken van eilanden, polders en agrarisch gebied met één grote stad (Goes) en in groter verband gezien een zeer goede ontsluiting ten opzichte van de omgeving. De productiestructuur blijkt een breed samengesteld spectrum te bevatten, met relatief veel agrarische bedrijvigheid, visserij, horeca en recreatie. Goes wordt gekarakteriseerd als het centrum, waar zakelijke dienstverlening, welzijn en zorg sterk vertegenwoordigd zijn. Voor de havens geldt dat containers, shortseashipping en logistiek sterke pijlers zijn.

De beroepsbevolking in de Bevelanden verschilt qua opleidingsniveau weinig ten opzichte van heel Zeeland en zal nog slechts beperkt groeien. Kansen worden gezien voor de agribusiness, aquacultuur en glastuinbouw.

In de visie op de economische ontwikkeling is het streven naar het voortbouwen op gedifferentieerde economische structuur en het benutten van de kansen, met name:

- nieuwe economische dragers in het buitengebied, mits die de agrarische functie niet belemmeren;
- toeristische potenties benutten;
- bedrijfsterrein-gebonden functies concentreren op de grote bedrijventerreinen;
- concentreren van (grootschalige) voorzieningen in Goes;
- selectief ruimte voor bedrijven van buiten de regio.

Structuurvisie #Goes 2040 (juni 2012)

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

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

Economisch knooppunt

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

Groei en ontwikkeling

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

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

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

Van kwantiteit naar kwaliteit

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

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

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

Dorpen en buitengebied

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

Woonvisie Goes 2013 tot 2020 (oktober 2013)

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

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

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

Goes: Groenstructuurplan 2014- 2024

Groen is van wezenlijk belang voor de woon-, werk- en leefomgeving van de stad Goes en de dorpskernen. Mensen voelen zich prettiger in een groene omgeving. Zeker als dit groen ook fysiek beleefd kan worden. Voor een goede kwaliteit van de openbare groenvoorziening is een duurzaam groenbeleid belangrijk. In het groenstructuurplan legt de gemeente Goes haar groenbeleid voor de langere termijn vast en geeft zij aan wat haar visie is op de groene openbare ruimte. Goes wil graag dat de bewoners Goes ervaren als een mooie, groene stad. Een gemeente waar het goed toeven is. Dit geldt ook voor de mensen die hier werken, recreëren en verblijven. Groen trekt mensen aan. Groen loont. Daarom wil Goes zich inzetten voor groen met een positieve uitstraling waarbinnen het plezierig wonen, werken, en recreëren is. In het Groenstructuurplan wordt gestreefd naar het waarborgen en het 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.

In het Groenstructuurplan wordt de gemeentelijke visie op het openbaar groen beschreven. Er wordt gestreefd naar robuust en duurzaam groen, waarmee de hoofdgroenstructuren behouden blijven en

versterkt worden. De juiste boom op de juiste plek is van belang, zodat deze kunnen uitgroeien tot volwassen exemplaren. Hiermee wordt gestreefd naar het waarborgen en verhogen van de kwaliteit van de groene leefomgeving.

Voor het dorp Wolphaartsdijk wordt het behoud van het landelijke karakter voorgestaan. Wolphaartsdijk heeft een groen karakter. De verwevenheid met het landschap is groot. Vrijwel alle achtertuinen van de woningen in de kern grenzen aan het buitengebied. 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 naar buiten. In de kern is, verspreid binnen het plangebied, structureel (openbaar) groen aanwezig. Het sportterrein aan de Sportweg, de speelweide, "de Mallemolen" aan het Gardeniershof, het Wolfertsplein en het bij de kerk behorende terrein zijn gebieden van enige 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 de particuliere tuinen bij aan het groene beeld. Buiten het dorp zijn de bosgebieden ten noorden en ten zuidoosten. Deze (ruilverkavelings)bosjes behoren tot de hoofdgroenstructuur. Dit geldt ook voor de begraafplaats. De belangrijkste structurele waterelementen zijn de waterlopen aan de oost- en westzijde van Wolphaartsdijk. Het dorp wordt als het ware door deze waterlopen ingesloten.

Welstandsnota (september 2016)

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 zijn een aantal beoordelingskaders opgesteld, waaronder enkele van gebiedsgerichte aard. Het plangebied valt onder de gebiedstypen 'Dorpskernen, linten en entrees', 'Naoorlogse woningbouw' en het 'Beeldkwaliteitsplan Wolphaartsdijk Oost'. Het gedeelte aan de Sportweg is welstandsvrij.

De meeste bebouwing in het gebied 'Dorpskernen, linten en entrees' is kleinschalig. Vrijwel alle bebouwing is opgebouwd uit baksteen, met verticaal gelede kozijnen. Hoewel er in de meeste gevallen sprake is van zadeldaken in langsricting, komen ook andere vormen en richtingen veel voor.

De historische dorpskernen, linten en entrees zijn op organische wijze steeds verder verdicht met individueel ontworpen woningen. Hierdoor is een gevarieerd straatbeeld ontstaan, waarin relatief veel bijzonder vormgegeven bebouwing aanwezig is.

Buiten de dorpskern, binnen de linten en entrees is het welstandsgebied 'Naoorlogse woningbouw' gesitueerd. In de periode na de tweede wereldoorlog tot op heden zijn vooral grootschalige, -veelal projectmatig, woonwijken gerealiseerd. Het bebouwingsbeeld is zeer divers, maar per cluster is er samenhang. De stedenbouwkundige opzet en architectuur van een woonwijk vertegenwoordigt vaak en bepaald tijdsbeeld.

Dorpsuitbreidingen komen bij vrijwel alle dorpen voor. Deze uitbreidingen hebben een eigen tijdsbeeld, met elk hun eigen karakteristieke kenmerken. Ze variëren van enkele straten met aanliggende bebouwing tot een geheel nieuwe buurt. Er is vooral sprake van kleinschalige woningbouw. De bebouwing bestaat overwegend uit vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen of korte rijtjes van drie of meer woningen. Wolphaartsdijk Oost is een voorbeeld van een dorpsuitbreiding. Hiervoor is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan maakt onderdeel uit van de welstandsnota en dient als aanvullend toetsingskader voor welstandsbeoordeling.

De stedenbouwkundige structuur van Wolphaartsdijk Oost is georiënteerd op de bestaande dorpskern. Uitgangspunt voor het zuidelijk deel van het plangebied is 'spiegeling' van de bestaande Hoofdstraat. Hierdoor ontstaat een 'Nieuwe Voorstraat' parallel aan de Hoofdstraat en de waterloop. In aanvulling op de 'Nieuwe Voorstraat' komt aan de achterzijde ook een relatief eenvoudige 'Achterstraat' waar, in tegenstelling tot de voorzijde ruimte is voor de informele kant van de woonkavel. Het noordelijke deel vormt een apart deel van de wijk, gescheiden door een zone met volkstuinten. Hier is vooral ruimte gereserveerd voor vrijstaande woningen, met ten noorden van de doorgetrokken

Friesestraat ruimte voor extra grote kavels en (land)huizen. Tussen beide woningbouwplandelen in ligt een volkstuincomplex.

Het welstandsniveau varieert van bijzonder en regulier welstandsniveau tot welstandsvrij. Gebouwen hebben doorgaans een sterk eigen en individueel karakter. Vooral de uitstraling van een gebouw naar zijn omgeving is daarom van belang. Of een gebouw past in zijn omgeving hangt af van de verhouding tussen maat en schaal enerzijds en de beschikbare openbare ruimte anderzijds. Ook het kleur- en materiaalgebruik kan een belangrijke rol spelen in de inpassing van een gebouw in zijn omgeving. Gesloten gevels aan de openbare ruimte leveren vrijwel nooit een positieve bijdrage aan de beeldkwaliteit.

Voor de linten, dorpskernen en entrees en Wolphaartsdijk Oost geldt het bijzondere welstandsniveau. Voor de overige gebieden is het reguliere welstandsniveau van toepassing, waarbij het welstandstoezicht beperkt blijft tot bouwwerken die vanaf het openbaar toegankelijke gebied zichtbaar zijn. Uitgangspunt is een representatieve uitstraling naar de belangrijkste openbare zijde te behouden.

De bebouwing aan de Sportweg is welstandsvrij.

Beleidsplan duurzaam bouwen (oktober 2003)

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

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

Nota Bodembeheer gemeente Goes

Sinds 1 juli 2008 is het Besluit Bodemkwaliteit van kracht waarin in het bijzonder kwaliteitseisen zijn gesteld voor verschillende gebieden die gekoppeld zijn aan de (toekomstige) gebruiksfuncties. Voor de gehele gemeente Goes is op 24 maart 2014 een nieuwe Nota Bodembeheer vastgesteld. In deze Nota is opgenomen hoe binnen gemeente Goes omgegaan moet worden met grondverzet. In de Nota zijn ook een Bodemkwaliteitskaart (BKK) en een Bodemfunctieklassenkaart opgenomen. Gezamenlijk bepalen zij aan welke eisen grond moet voldoen wanneer deze wordt toegepast, wat de kwaliteit is van de grond wanneer deze wordt ontgraven en welke doelstelling gebruikt moet worden wanneer een bodemsanering nodig blijkt te zijn.

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

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

Binnen het gebiedsspecifiek beleid kunnen afwijkende lokale beleidskeuzes worden gemaakt die afwijken van het generiek kader, waaronder het vaststellen van Lokale Maximale Waarden (LMW). LMW zijn gebiedsspecifieke toepassingsnormen die afgeleid zijn van de plaatselijk voorkomende concentraties en daarmee afwijken van het generieke kader. Daarbij is tevens een toetsing van o.a. milieuhygiënische risico's nodig. Daarbij is het mogelijk licht verontreinigde grond die vrij is gekomen

in een licht verontreinigde zone elders in diezelfde of een andere zone met een vergelijkbare of mindere kwaliteit toe te passen, mits sprake is van Standstill op gebiedsniveau. De verhoogde LMW gelden daarbij alleen voor grond en bagger uit het eigen bodembeheersgebied. De belangrijkste randvoorwaarde hierbij is dat de hergebruikte grond van gelijke of betere kwaliteit dient te zijn dan de kwaliteit van de ontvangende bodem (zie ook de bijlagen 5 en 7 uit de Nota Bodembeheer).

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

Voor de voor dit bestemmingsplan geldende gebiedsindelingen en de nadere uitwerking van toetsingskaders en de bijbehorende toelichting wordt verwezen naar paragraaf 5.2 Bodemkwaliteit.

Gemeentelijk Verkeers en Vervoersplan (GVVP) (augustus 2003)

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

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

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

2.4 Conclusie

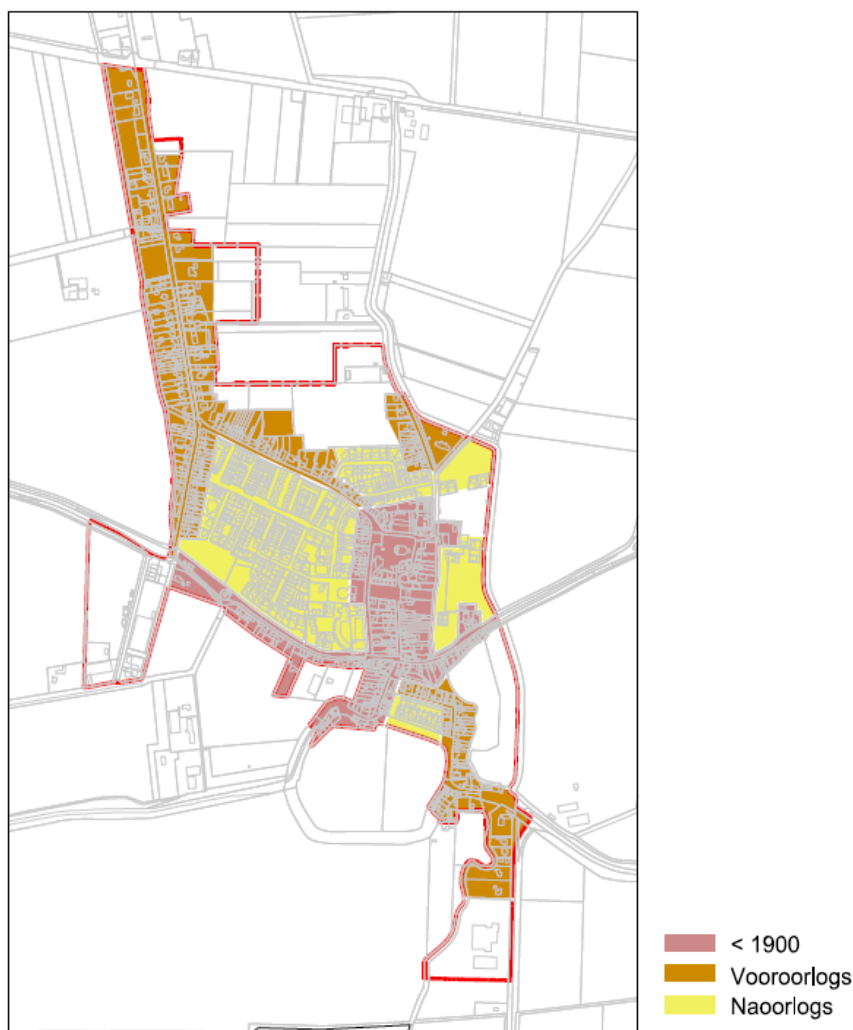
Het Rijksbeleid (de SVIR en AmvB Ruimte) streeft hoofdzakelijk naar een goede milieukwaliteit en een gezonde en veilige leefomgeving voor bewoners en werknemers. Gezien de conserverende aard van onderhavig bestemmingsplan levert dit geen strijdigheden op ten aanzien van dit streven. Daarnaast zijn het provinciale ruimtelijke beleid en het gemeentelijke beleid met betrekking tot het plangebied eveneens hoofdzakelijk conserverend van aard. Getracht wordt de bestaande identiteit en het karakter van het plangebied te behouden. De kernbegrippen zijn 'kwaliteit', 'kwaliteitsverbetering' en kwaliteitsbescherming, waarbij duurzaamheid en een sterke economie nagestreefd wordt. Het uitbreidingsplan Wolphaartsdijk-Oost maakt met een (rest)capaciteit van 37 woningen onderdeel uit van de regionale woningmarktafspraken.

HOOFDSTUK 3 Inventarisatie en analyse

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie in het plangebied in beeld gebracht. Achtereenvolgens wordt 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).



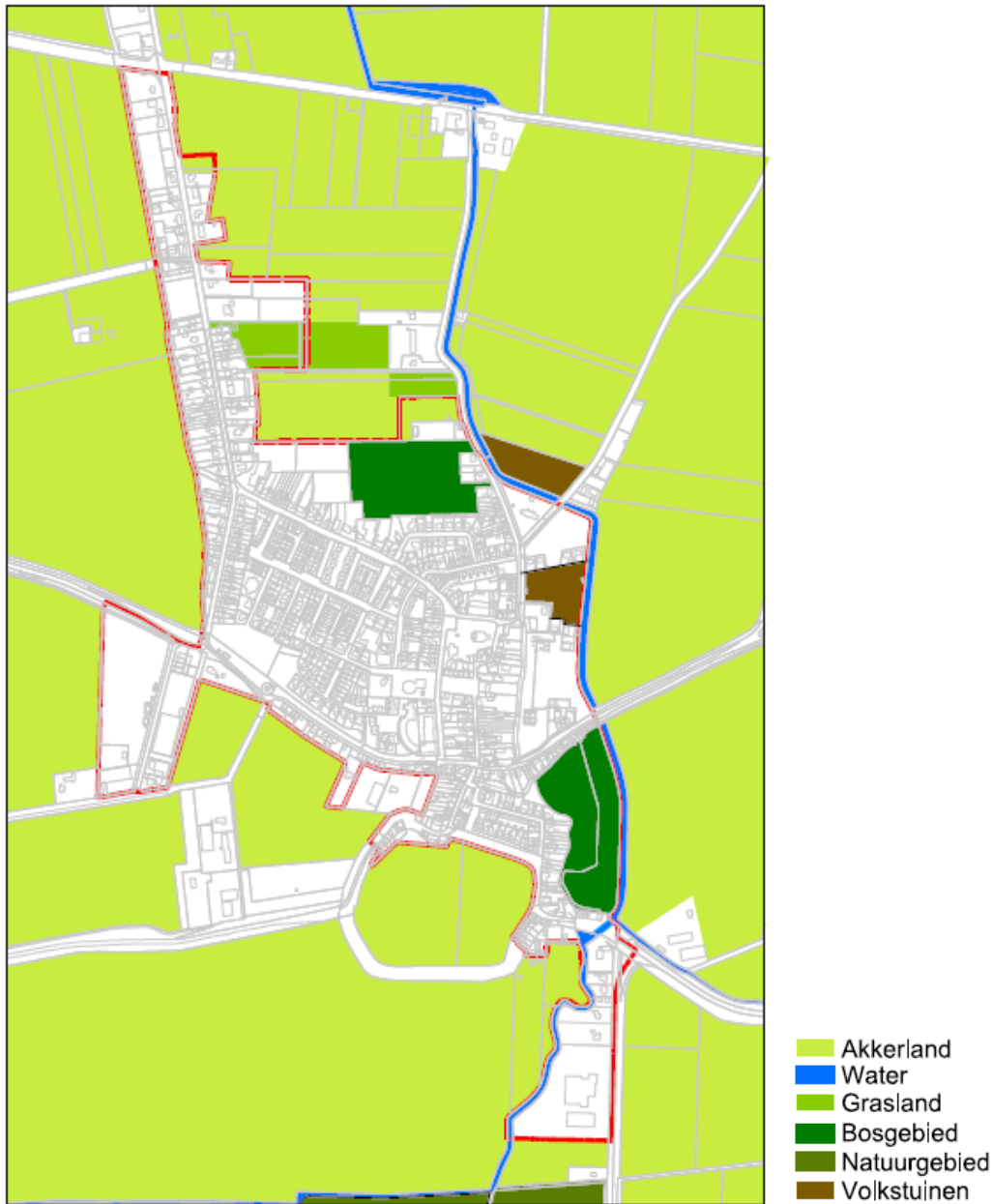
Figuur 4: Historische structuur

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 kerkkring uitmondt. Afhankelijk van de welvarendheid en daarmee samenhangende bevolkingstoename werden de hoofdstraat en de kerkkring 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 kerkkring. 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. Deze lintbebouwing sloot aan op de oorspronkelijke kern en waaierde van daar uit langs de bestaande dijken en wegen. Na 1950 worden er bij 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". De laatste uitbreiding betreft de wijk Wolphaartsdijk-Oost. Met de uitvoering daarvan is in 2009 gestart, anno 2017 is een gedeelte van de beoogde bebouwing binnen deze uitbreiding gerealiseerd.

3.2 Landschap

Een van de zichtbare kenmerken van "het oude eiland Wolphaartsdijk", zijn de inpolderingen. Rond begin 14e eeuw werd de Oud-Sabbingepolder ingepolderd. Zee werd land. Nieuwland. Er volgden meer inpolderingen die samen het eiland Wolphaartsdijk gingen vormen. Het was een landschap met een steeds verschuivende grens tussen land en water. De inpolderingen bepalen voor een groot deel het beeld van het landschap. De kleinere en grotere dijken zijn nu vaak beplant met populieren, vroeger waren dit vaak iepen. De openheid tussen de groene binnendijken wordt behouden door het agrarisch landgebruik, door akkerbouw op de rijke zeekleigronden.

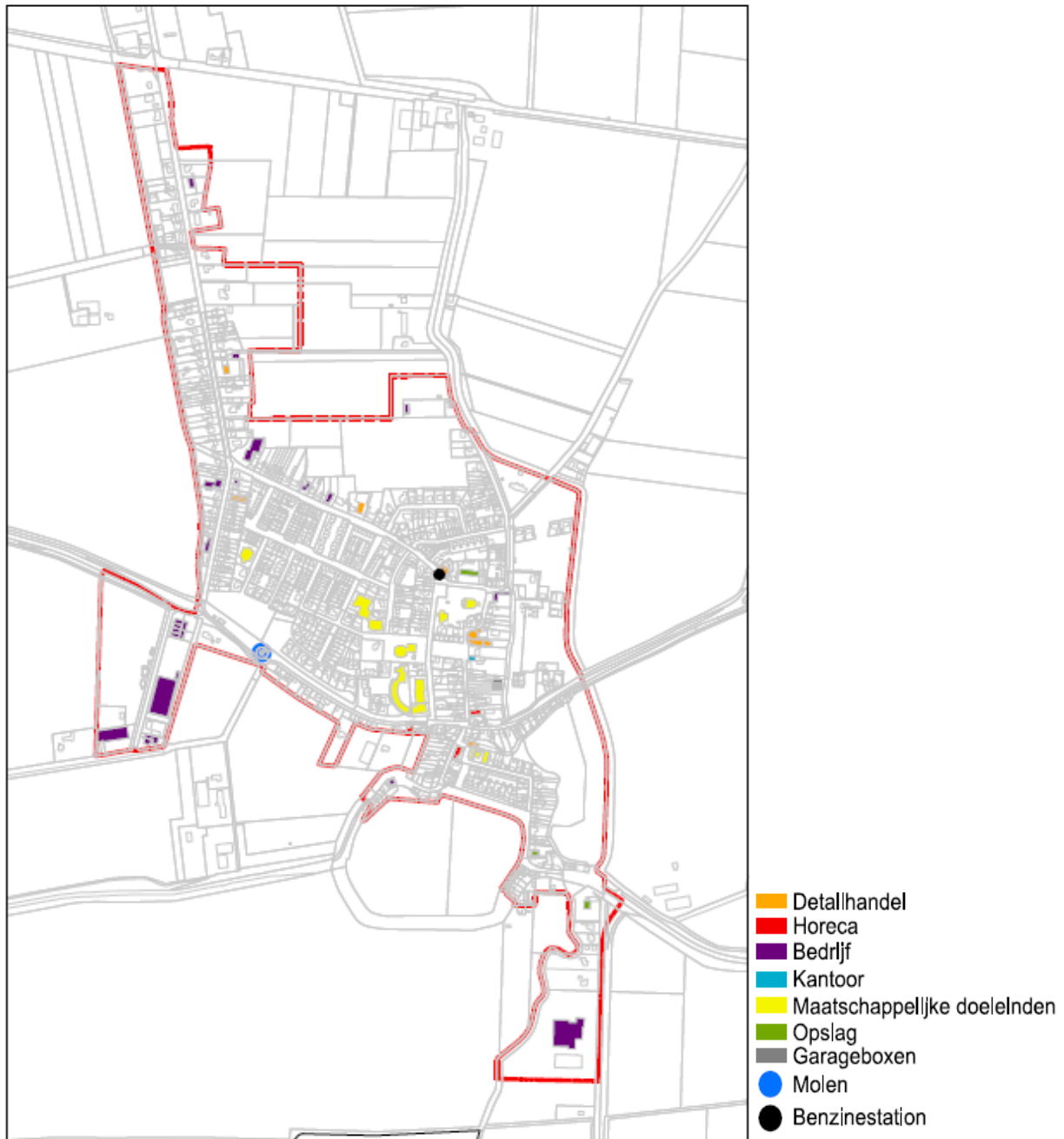
De inpolderingen zijn doorgegaan tot dat het eiland werd verbonden met het Oudland rondom Goes. Waar vroeger het zeegat de Schenge de scheiding vormde is nu een verbinding over land. Het landschap rond Wolphaartsdijk heeft een karakteristieke ruimtelijke structuur die de inpolderingsgeschiedenis van het voormalig eiland inzichtelijk maakt. Steeds weer werd het eiland uitgebreid met een nieuw stukje polder, dat als een schil tegen de voorgaande polder is gelegen. In het Landschapsontwikkelingsplan van Goes wordt het "landschappelijk wensbeeld" beschreven om de dijkstructuur ruimtelijk meer herkenbaar te maken door het beplanten van deze dijken met bomenlanen. De dijken hebben dan ook een belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische waarde.



Figuur 5: Landschapsstructuur

3.3 Functionele opbouw van het gebied

De kern Wolphaartsdijk kan getypeerd worden als een kern met een beperkte ruimtelijk functionele dynamiek. Wonen is de belangrijkste functie. Er wonen ruim 1580 inwoners in de kern. 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 waar ondermeer de supermarkt, een drogist en een cafetaria zijn gevestigd. Daarnaast zijn enkele bedrijven/voorzieningen verspreid over het dorp aanwezig. Een globaal overzicht van de aanwezige functies is weergegeven in figuur 6.



Figuur 6: Functies

Aan de Sportweg aan de rand van de kern is een klein bedrijventerrein gesitueerd en een sportcomplex met voetbalvelden en tennisbanen.

In het dorp zijn drie basisscholen aanwezig. Twee scholen zijn gehuisvest in een vrij nieuw multi-functioneel gebouw dat ook ruimte biedt aan andere maatschappelijke functies. De derde school is in een zelfstandig gebouw gevestigd. Daarnaast zijn in het dorp nog een aantal andere maatschappelijke voorzieningen aanwezig zoals twee kerken, dorpshuis "de Griffioen", verenigingsgebouw "De Brug", en woonzorgcentrum "Meuleweie".

Aan de zuidrand van de kern bevindt zich bij de molen een groot groen- en speelterrein "De Mallemolen". In het plangebied zijn geen agrarisch bedrijven gelegen. Op enige afstand van het plangebied bevinden zich wel een aantal agrarische bedrijven. Verder ligt aan de Boemdijk, net ten zuiden van het plangebied een begraafplaats.

3.4 Ruimtelijke opbouw van het gebied

3.4.1 Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke structuur van de kern wordt vooral bepaald door de hoogliggende, aan één zijde bebouwde toegangswegen Molendijk-Noorddijk en de loodrecht daarop aanhakende, lager 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.

Het centrum van de historische kern wordt gevormd door het Wolfertsplein en de Hoofdstraat. In Wolphaartsdijk zijn de kerkring en de Hoofdstraat 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 was meer ruimte nodig voor nieuwe dorpsbebouwing en zijn de 'oksels' tussen deze uitlopers ingevuld met bebouwing. Uiteindelijk is in de tweede helft van de 20e eeuw het voorheen open gebied tussen Papeweg en Molendijk ingevuld met meer planmatige uit/inbreidingen. Het oorspronkelijke 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 bij vrijwel alle randbebouwing de tuinen naar het landschap zijn gericht. Uitzonderingen hierop vormen de Burgemeester Van Oeverenstraat/Frederiksstraat, waar voorgevels uitkijken over de Fredericuspolder, en een gedeelte van Nazareth.

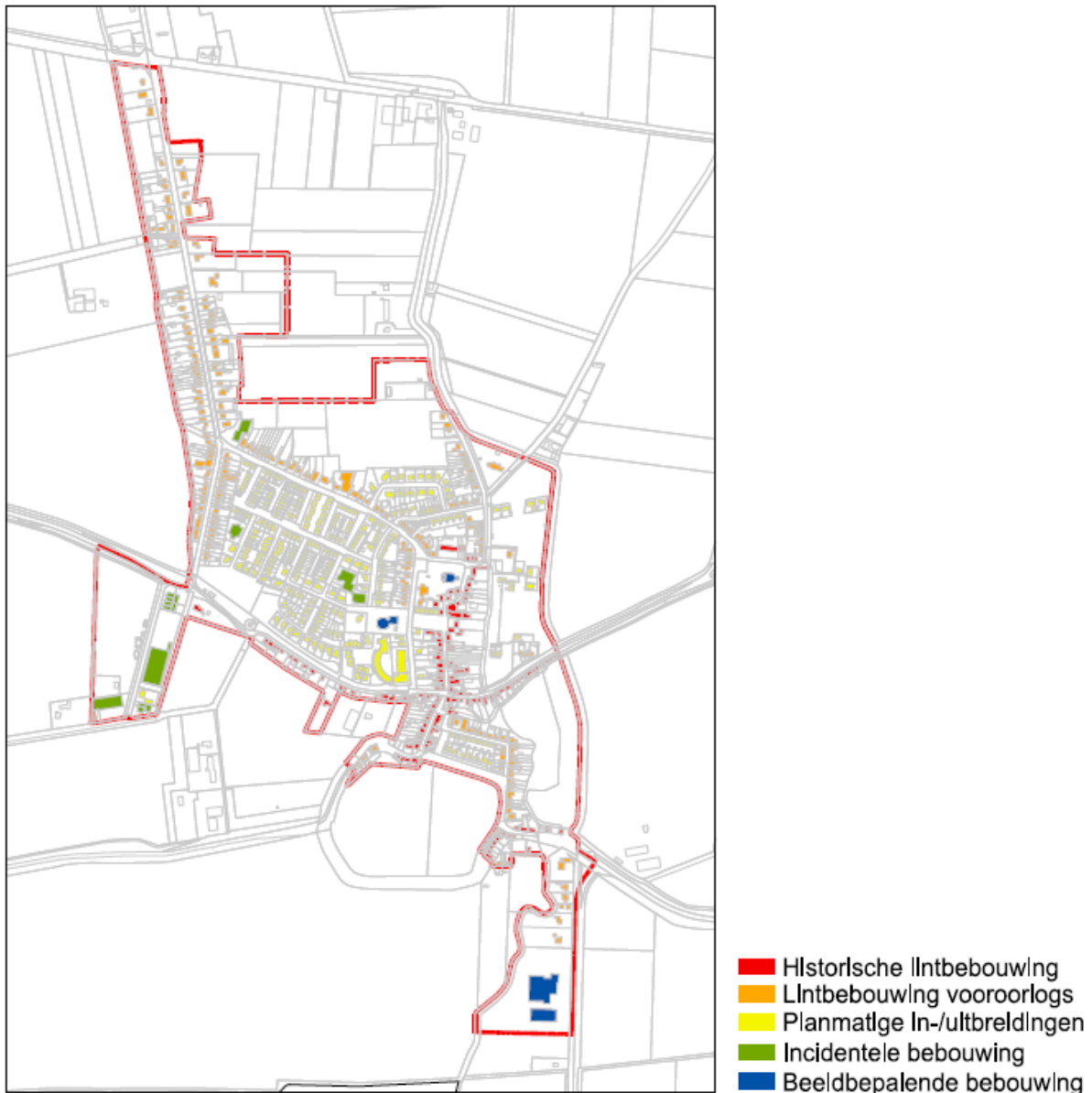
3.4.2 Bebouwingsstructuur

Kenmerkend voor de bebouwing van het dorp is de grote variatie in bebouwingstypologieën, variërend van lint- tot blokbebouwing. De bebouwingsstructuur is in figuur 7 weergegeven. Daarnaast is er ook een behoorlijke variatie in architectuur. 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 langs-richting, komen ook andere vormen en richtingen voor.

Bepalend in de bebouwingsstructuur van Wolphaartsdijk is het centrum van de historische kern met uitlopende historische linten. In het centrum zijn ook de vrijstaande, wat grotere bouwwerken (kerk, woonzorgcentrum, voormalig gemeentehuis, brede school) gesitueerd. Deze gebouwen zijn, door de grote bouwmassa in vergelijking met het reguliere bebouwingsbeeld in de kern, beeldbepalend. Wat meer naar de randen kunnen de molen en villa Zorgvliet genoemd worden als opvallende bouwwerken.

In het zuidelijk deel van de historische kern hebben zowel de Hoofdstraat als de Lepelstraat een gesloten en stenig karakter. De bebouwing is hier vrijwel aaneengesloten en direct aan de straat gesitueerd, waardoor een sterke wandwerking ontstaat. De Noorddijk heeft een wat opener karakter omdat deze straat alleen aan de zuidzijde intensief is bebouwd. Verder is opvallend dat de hoogte van de bebouwing in deze straat, naar gelang men het dorp nadert, steeds iets toeneemt.

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.



Figuur 7: Bebouwingsstructuur

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 aaneengesloten 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). Aanvankelijk was aan de Papeweg uitsluitend sprake van vrij dichte bebouwing aan de noordzijde van de straat. Met de planmatige uitbreiding van de kern ontstond ook aan de zuidzijde bebouwing. De Veerweg heeft door de ruimere verkaveling een veel opener karakter. Tussen de gebouwen door zijn er nog steeds directe (zicht)relaties met de agrarische/ landschappelijke omgeving.

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 Oudelandsdijk. 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".

De planmatige naoorlogse uitbreidingen van het dorp, grofweg het gebied tussen de Papeweg en de Molendijk, hebben ten opzichte van de rest van de kern een afwijkende ruimtelijke structuur en verkavelingsopzet. 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. In een aantal van deze straten laanbeplanting aanwezig maar een sterke, herkenbare hoofdgroenstructuur ontbreekt echter in dit deelgebied. Naast woonbebouwing bevindt zich in dit gebied ook de recent gebouwde brede school die 2 bestaande schoolgebouwen heeft vervangen.

In het zuidelijke deel bevinden zich hoofdzakelijk halfvrijstaande en vrijstaande woningen van een bouwlaag en kap. Qua bebouwingsbeeld valt de planmatige uitbreiding aan Dokter Vosstraat en omgeving op. 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. Door de relatief grote bouwmassa en de ligging langs de Molendijk is dit gebouw beeldbepalend voor de zuidzijde van het dorp.

Ten oosten van het dorp ligt de uitbreidingslocatie Wolphaartsdijk-Oost. Als basisconcept voor de ruimtelijk structuur van deze woninguitbreiding is uitgegaan van 'spiegeling' van de bestaande Hoofdstraat. Deze 'Nieuwe Voorstraat' (werktitel) ligt dus parallel aan de Hoofdstraat en de waterloop en vormt de ruggengraat van het plan. In aanvulling op de 'Nieuwe Voorstraat' komt er aan de achterzijde ook een relatief eenvoudige 'Achterstraat', waarvan de achter-percelen van zowel de nieuwbouw als de oudbouw langs de Hoofdstraat kunnen profiteren. Door deze achterstraat ontstaan er mogelijkheden om de diepe percelen aan de Hoofdstraat (kern van het centrum van Wolphaartsdijk) ook aan de achterzijde te ontsluiten. Dit is een kans om de Hoofdstraat een impuls te geven door het creëren van grotere gebruiksmogelijkheden. De overmaat aan ruimte op het achterperceel kan nu ook benut worden voor bijvoorbeeld een parkeerplek, waarmee de Hoofdstraat zelf ontlast kan worden. De 'achterstraat' is het antwoord op de Oostkerkestraat ten westen van de Hoofdstraat, welke in het verleden eveneens een achterstraat was. De 'Nieuwe Voorstraat' wordt op een drietal plekken aangetakt op het dorp. In het noorden via de 'doorgetrokken Friesestraat' (alleen fietsers/voetgangers), centraal vanaf de Hoofdstraat (gemengd verkeer) en in het zuiden via de Noorddijk (alleen fietsers/voetgangers). Onlangs is een start gemaakt met het aanleggen van een vierde verbinding die de Arjaan Katsmanstraat met een voet-/fietsverbinding kortsluit met de Hoofdstraat. Dit om het stedelijk weefsel te versterken.

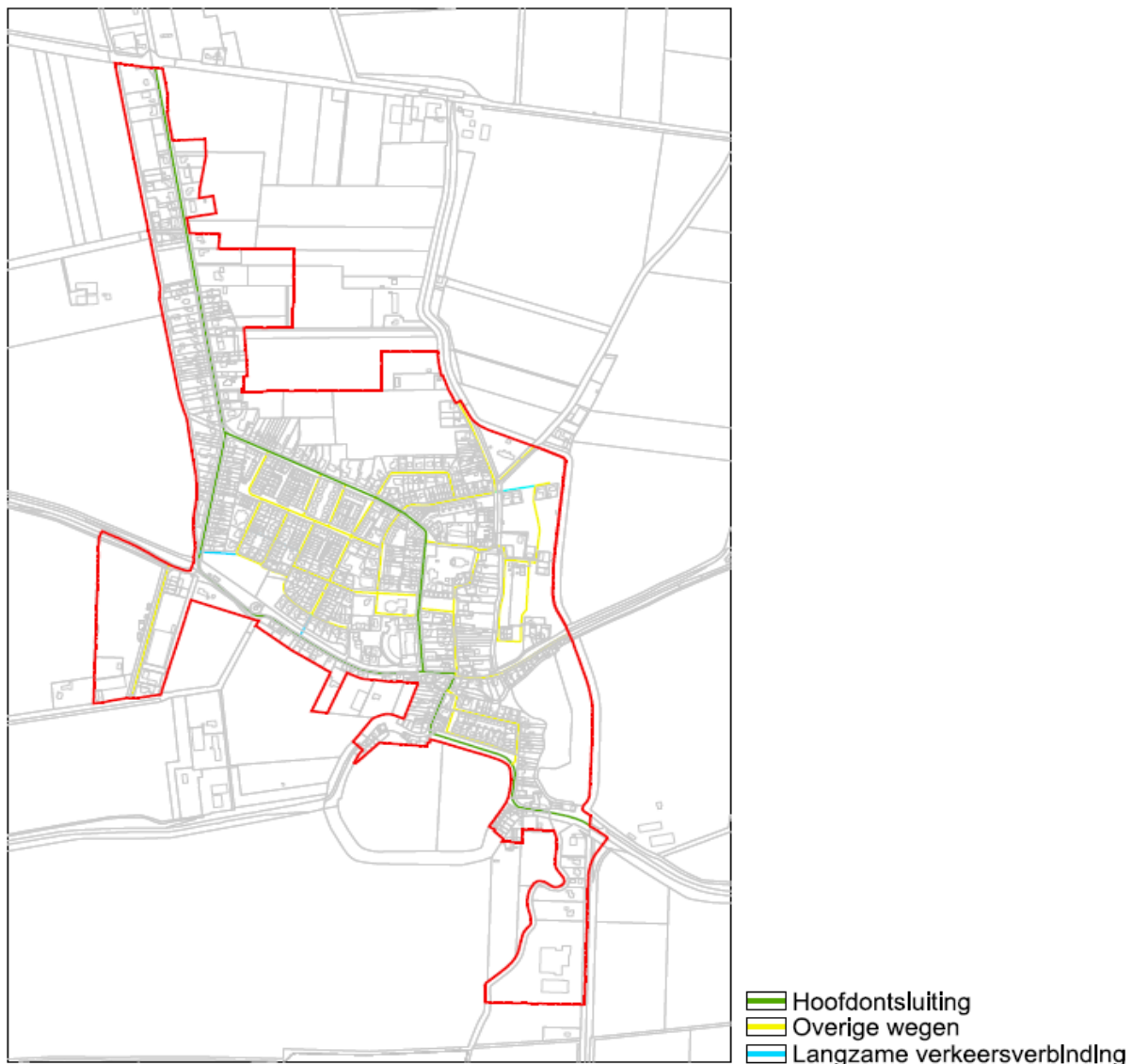
Als ruimtelijk beeld wordt uitgegaan van een landelijk en dorps plan met een gemengd woningaanbod en menging met volkstuinen. In het noordelijk plandeel is sprake van een relatief landelijke, ruime sfeer met veel groen, terwijl het zuidelijk deel meer is opgezet als traditionele 'voorstraat' met een meer intiem karakter. De ontsluiting door een vrij lange weg als samenbindend element refereert aan het idee van een lint, met daaraan geclusterde woningbouwkavels, volkstuinen en vensters op het landschap.

Molen "De Hoop" is een Rijksmonument aan de Molendijk en neemt een bijzondere plaats in, zowel in het dorp als in het landschap. 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. Vanuit de kern zijn twee opvallende zichtlijnen op de molen aanwezig; vanuit de Van der Baanstraat en vanuit de Burgemeester C. Koertstraat. Ook vanaf de Veerweg is een mooie zichtlijn richting molen "De Hoop" aanwezig.

3.4.3 Verkeersstructuur

De ontsluiting van Wolphaartsdijk richt zich met name op de N256. In noordelijke richting sluit de N256 aan op de N59 en in zuidelijke richting, via de A256, op de A58. Genoemde wegen maken onderdeel uit van de hoofdwegenstructuur van Zeeland. Via de Stadseweg en de Nieuwe Rijksweg wordt het verkeer naar de A58 geleid. De hoofdroute voor het verkeer in noordelijke richting wordt gevormd door de Langeweg en de Kaaidijk of Aardebolleweg, Kwistenburg en Kaaidijk. De laatste genoemde is tevens de route voor het recreatieve met een bestemming aan het Veerse Meer. In het kader van Duurzaam Veilig is de kern aangewezen als 30 km -zone. Alle wegen kunnen dan ook aangewezen worden als erftoegangswegen. Openbaar vervoer is 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 buurtbus (lijn 582) ontsloten.

In het dorp parkeert men veelal op of naast de rijbaan in dichte nabijheid van de bestemmingen. De Veerweg vormt een verbinding tussen de kern en de noordelijk gelegen recreatiegebieden. Van (grote) parkeerterreinen is geen sprake. Nabij de Nederlands Hervormde Kerk, de supermarkt en de parkeergelegenheid bij het dorpshuis "De Griffioen" is sprake van enige clustering.



Figuur 8: Verkeersstructuur

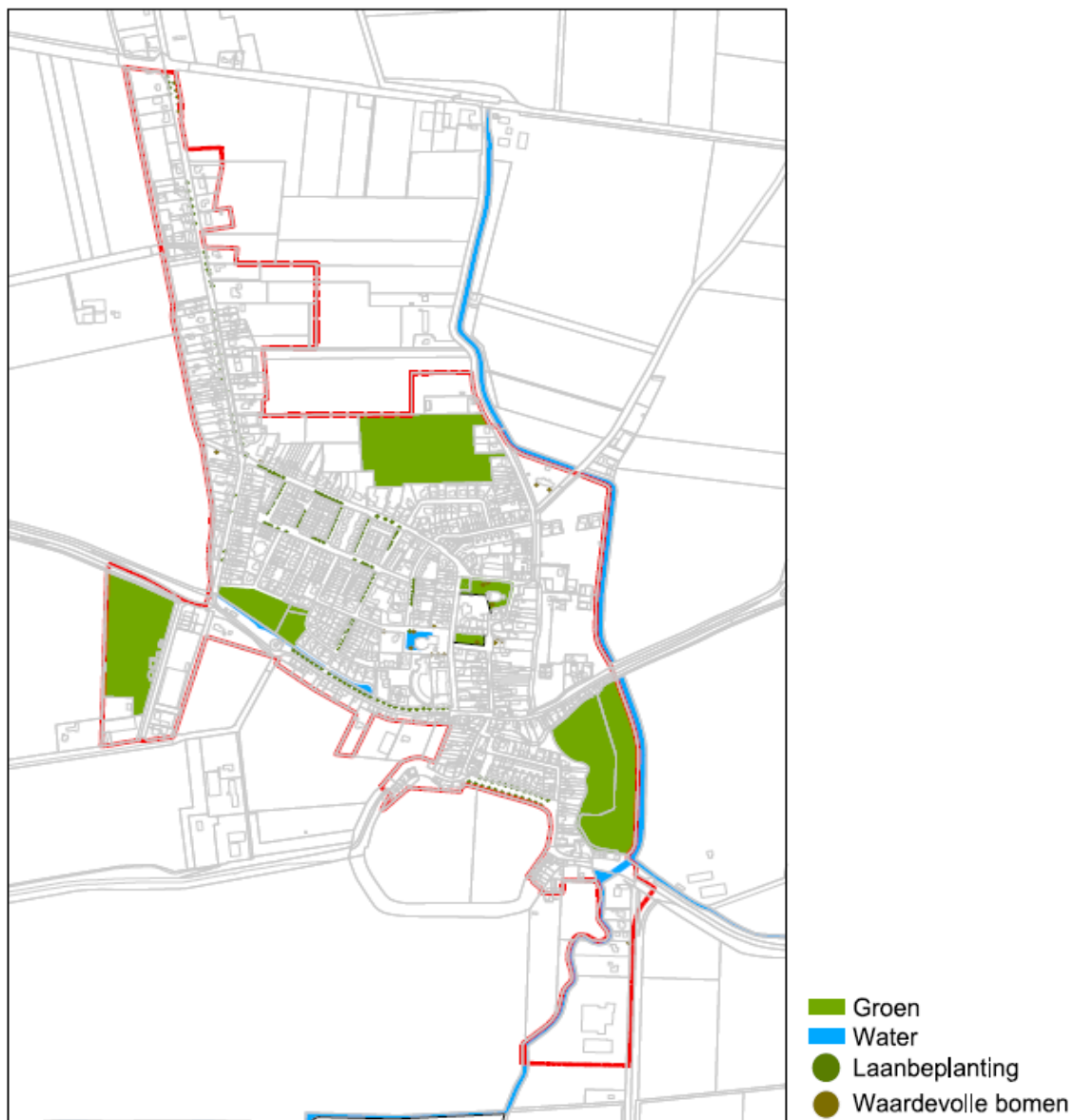
3.4.4 Water- en groenstructuur

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. Binnen het plangebied zijn ook twee compacte bosgebieden opgenomen, ten noorden en ten zuidoosten van de kern. 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 groen- en waterstructuur van Wolphaartsdijk weergegeven.



Figuur 9: Groen- en waterstructuur

3.5 Kwaliteiten en potentiële ontwikkelingslocaties

Anno 2017 kunnen op basis van de inventarisatie een aantal kwaliteiten en potentiële ontwikkelingslocaties binnen het plangebied worden benoemd. 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 dorpse 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. Alleen de planmatige uitbreidingen uit de jaren zestig met hun weinig gevarieerde bebouwingsbeeld contrasteren enigszins met het historisch gegroeide kleinschalige beeld. Bij de meest recente uitbreiding, Wolphaartsdijk-Oost, wordt juist getracht zoveel mogelijk aan te sluiten bij het beeld van organisch gegroeide gevarieerde bebouwing. Behalve deze planmatige uitbreidingen werden slechts enige relatief kleine open ruimten voor dorpsinbreiding en -uitbreiding benut. Hierdoor heeft de kern veel van haar eigen identiteit behouden.

Een andere belangrijke kwaliteit is de relatie van het dorp met het omringende buitengebied.

Onderdeel daarvan is het contrast tussen de besloten ruimte binnen de kern en het open landschap er omheen. Maar ook de historische verankering van de bebouwing aan de landschappelijke elementen (dijken, begroeiing) die het open buitengebied in ruimtelijke zin bepalen. En het groene gezicht van het dorp naar buiten toe doordat bij vrijwel alle randbebouwing sprake is van tuinen aan de buitenzijde. Noemenswaardige bebouwing zijn de Nederlands Hervormde Kerk, ookwel de Oost- of Nicolauskerk genaamd aan de Hoofdstraat, het dorps huis "De Griffioen" aan de Oosterkerkestraat en molen "De Hoop" aan de Molendijk. Deze bouwwerken hebben de status van Rijksmonumenten in Wolphaartsdijk.

3.5.2 Aandachtslocaties

Er zijn geen concrete nieuwe ontwikkelingslocaties van enige omvang voorzien.

In het kader van de aanpak aandachtslocaties is een aantal panden/locaties in de kern aangewezen die vragen om nadere aandacht. Dat kan variëren van werk maken van achterstallig onderhoud tot herstructurering. In dat kader kunnen genoemd:

1. Hoofdstraat 53: Het oude winkelpand in de Hoofdstraat is onlangs gesloopt en wordt vervangen door een woning in combinatie met garageboxen, een aantal parkeerplaatsen en een doorsteek voor langzaam verkeer tussen de nieuwbouwlocatie Wolphaartsdijk-Oost en de Hoofdstraat;
2. Noorddijk 7: Dit leegstaande en vervallen pand wordt gesloopt en hiervoor in de plaats komt onder aan de dijk een uitbreiding van het bouwvlak;
3. Papeweg 38-40: In het verleden al vaker aangehaald als locatie waar een ingrijpende kwaliteitsverbetering wenselijk is en eventueel herstructurering aan de orde kan zijn. Dat is nog steeds zo. Deze locatie heeft nieuwe eigenaren. De woning wordt gerenoveerd en voor de overige bebouwing op het perceel dienen de plannen nog verder te worden besproken;
4. Veerweg 61: Kan gezien worden als potentiële inbreidingslocatie. De huidige bebouwing heeft weinig uitstraling. Op de kavel is met een enigszins vergelijkbaar bouwvolume ook een woonbestemming ruimtelijk inpasbaar.
5. Nazareth 4: Het voormalige bejaardentehuis 'Zorgvliet'. In het oude bestemmingsplan was voor deze locatie een heel ruim bouwvlak opgenomen waarbinnen het aantal woningen niet was begrenst. In overleg met de eigenaar is afgesproken dat het bouwvlak wordt gesplitst in twee delen, een deel dat

strak rond de bestaande villa wordt getrokken en een deel dat ruimte biedt voor één nieuwe woning te noord-westen van de bestaande villa.

6. Nazaret 59B: Deze locatie had in het oude bestemmingsplan de bestemming 'bedrijf'. Hier was een materialenopslag van het waterschap gevestigd. Het waterschap heeft deze locatie niet meer in gebruik en inmiddels in twee delen verkocht. Het noordelijk deel van de kavel krijgt een agrarisch gebruik en is als zodanig bestemd. Het zuidelijk deel behoudt de bedrijfsmatige bestemming. Hier wordt opslag/werkplaats van een lokale aannemer gevestigd.

HOOFDSTUK 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.

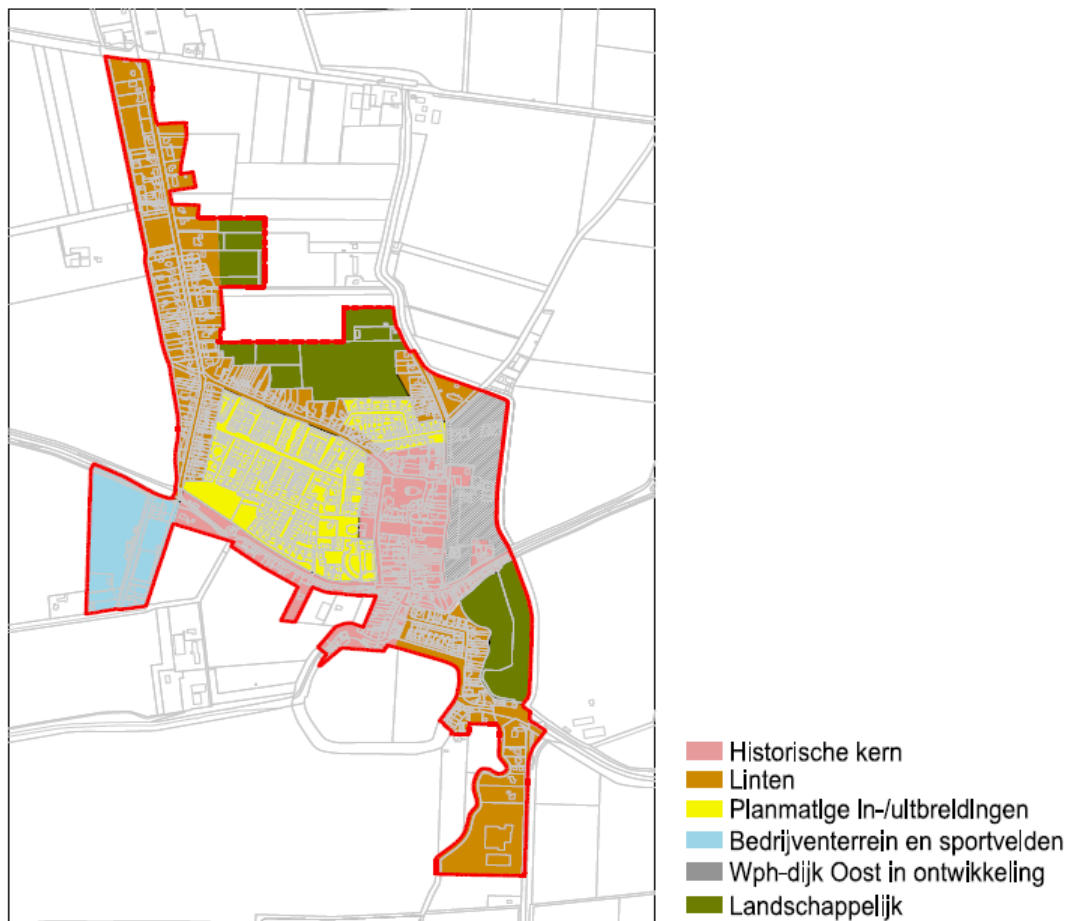
4.1 Deelgebieden

De historische ruimtelijke structuur van de kern wordt vooral bepaald door de toegangswegen Molendijk-Noorddijk en de loodrecht daarop gelegen hoofdas Hoofdstraat en Lepelstraat.. 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 zijn qua opbouw en uitstraling vergelijkbaar met 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. In figuur 11 zijn de deelgebieden weergegeven.

Aldus worden de volgende deelgebieden onderscheiden:

1. De historische kern;
2. De linten;
3. De planmatige in- en uitbreiding;
4. Bedrijventerrein en sportvelden;
5. Wolphaartsdijk-Oost.



Figuur 11: Deelgebieden

4.2 Streefbeeld 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. Voor de leefbaarheid van de dorpskern is het van belang dat het 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. Molen "De Hoop" is een rijksmonument en neemt een bijzondere plaats in het landschap in. Deze molen is een korenmolen aan de rand van Wolphaartsdijk. Het is een ronde bakstenen molen uit 1808, gedekt met dakleer en heeft een vlucht van 22 meter. Doordat molen "De Hoop" 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 molen "De Hoop" een bebouwingsvrije zone in acht genomen te worden. Ook het behoud van molen "De Hoop" 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 met beplanting. 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.

4.2.3 Streefbeeld planmatige in- en 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 versterking van de groenstructuur zou kunnen bijdragen aan de ruimtelijke samenhang tussen de straten in dit deelgebied en de herkenbaarheid daarvan in de ruimtelijke (en historische) hoofdstructuur van de kern. Ook kan hiermee een verdere

opwaardering van het woon- en leefklimaat worden bewerkstelligd. Verder worden er weinig veranderingen voorzien gedurende de bestemmingsplanperiode.

4.2.4 Streefbeeld Wolphaartsdijk-Oost

Naast deze potentiële inbreidingslocatie's vindt er uitbreiding plaats aan de oostzijde van Wolphaartsdijk. Hier wordt een relatief kleinschalige uitbreiding, geïnspireerd op de typologie van de lintbebouwing gerealiseerd, welke ruimte geeft aan woningbouw voor langere termijn. In het plan is een breed scala aan woningtypologieën mogelijk gemaakt waardoor op de behoeften van het dorp kan worden ingespeeld.

4.2.5 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 het verbeteren van de 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 zal de mogelijkheid voor het realiseren van een woon-werkzone op deze locatie -mits passend binnen de milieuwetgeving- onderzocht worden.

4.3 Streefbeeld functies

4.3.1 Streefbeeld bedrijvigheid en 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 centrumgebied (de Hoofdstraat) beleefbaar en aantrekkelijk blijft en goed functioneert. Een planologisch beleid gericht op het instandhouden en zo mogelijk uitbouwen van voorzieningen is daarbij van belang. Daartoe is het hier bieden van ruime en flexibele ruimtelijke functionele ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande en nieuwe voorzieningen wenselijk. 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.

4.3.2 Beroepsmatige en 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. In Wolphaartsdijk-oost is nog beperkt ruimte voor nieuwbouw. Binnen de bestemmingsplanperiode bestaat geen behoefte aan verdere ruimte voor nieuwbouw. Het op peil houden van de kwaliteit van de bestaande voorraad, en deze geschikt te houden of te maken voor de vraag blijft een punt van aandacht.

Bij bedrijfsverplaatsing of -beëindiging, zijn incidenteel locaties voor hergebruik beschikbaar. Woningbouw kan dan een geschikte invulling vormen. 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

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. Het gemeentelijk verkeersbeleid is er op gericht om woonkernen leefbaar te houden. Grofweg betekent dit goede ontsluitingsmogelijkheden, een veilige weginrichting en een niet al te hoge verkeersintensiteit. We werken aan een buitenkomse wegenstructuur die het (recreatieve) verkeer zo lang mogelijk faciliteert op wegen van een hogere orde. Daarna, niet eerder dan noodzakelijk, leiden we het verkeer over het onderliggend wegennet naar de eindbestemming. Het onderstaand figuur geeft hiervan een verbeelding.



Figuur 12: Wegennet

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. Afgelopen jaren is hier al een verbeterslag ingezet. Deze verbetering en vernieuwing zal zich ook de komende jaren nog voortzetten. De kwaliteitsverbetering gaat soms ook gepaard met een

zekere uitbreiding van de verblijfsrecreatie in de omgeving van Wolphaartsdijk. 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.

HOOFDSTUK 5 Sectorale aspecten

5.1 Archeologie

5.1.1 Inleiding

Archeologische sporen en resten in de bodem van de gemeente Goes vormen een spiegel van duizenden jaren bewoningsgeschiedenis. Dit zogenaamde 'bodemarchief' is van maatschappelijk belang, omdat het voor het grootste deel van het verleden de enige bron van informatie is. Tegelijkertijd is dit bodemarchief kwetsbaar door allerlei ingrepen en vormen van gebruik die nu eenmaal verband houden met wonen, werken en recreëren. Om te voorkomen dat de archeologische informatie ongezien verloren gaat, is het noodzakelijk dat gemeenten in het ruimtelijk beleid waarborgen inbouwen voor de omgang met dit bodemarchief. Dit is een uitvloeisel van het Verdrag van Malta dat in 1992 door Nederland werd ondertekend. In eerste instantie berusten deze waarborgen op de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz), het Besluit op de archeologische Monumentenzorg (Bamz) de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Daarmee werd behoud en beheer van het bodemarchief integraal verankerd in de ruimtelijke werkprocessen van de gemeenten. Sinds 1 juli 2016 wordt de bescherming van archeologische resten samen met overig cultureel erfgoed geborgd vanuit de Erfgoedwet.

5.1.2 Gemeentelijk archeologiebeleid

Om op gemeentelijk niveau weloverwogen keuzes te kunnen maken heeft de gemeente Goes een gemeentelijk archeologiebeleid ontwikkeld, dat op 15 december 2011 is vastgesteld. Hiermee voldoet de gemeente niet alleen aan de wettelijke verplichtingen omtrent archeologie maar heeft het ook een formeel afwegingskader bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Het beleid, dat gebaseerd is op een analyse van de plaatselijke situatie, geeft aan wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het rapport "Archeologiebeleid gemeente Goes" (d.d. 30 juni 2011) bestaat uit een "Deel A: Beleidsnota archeologie" en een "Deel B: Toelichting beleidskaart". Deel B is een (ruimtelijke) uitwerking van het archeologiebeleid (deel A). Op basis van de beleidskaart, die bestaat uit een samenhangend pakket van kaarten en een toelichting, kan worden bepaald of voor een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling op een specifieke locatie al dan niet archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in 8 categorieën, waarvan enkele categorieën bekende archeologische waardevolle gebieden omvatten en andere een bepaalde verwachtingswaarde op archeologische vondsten weergeven. Aan elke categorie, uitgezonderd Categorie 1, is een, aan oppervlakte van grondverstoring gebonden, vrijstelling voor archeologisch onderzoek gekoppeld. Bij alle categorieën, wederom uitgezonderd categorie 1, geldt in ieder geval dat geen onderzoek hoeft plaats te vinden indien de bodem niet dieper dan 40 cm wordt verstoord. De gehanteerde categorieën zijn:

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

5.1.3 Toetsing archeologiebeleid

Binnen de contouren van het huidige plangebied zijn op Kaartlaag 1 "Walcheren" vier verschillende categorieën aanwezig. In de bocht van de Oostkerkestraat en de Papeweg is een gemeentelijke

vindplaats (categorie 2) aanwezig (GOES-1/ Wolphaartsdijk Torenweide). Langs de Papeweg, Nazareth, Friesestraat, Hoofdstraat, Noorddijk, Molendijk en Lepelstraat is vervolgens sprake van een gewaardeerde stads- en dorpskern (categorie 3). Deze categorieën worden beide bestemd met een dubbelbestemming Waarde Archeologie-1. Met uitzondering van twee zones in het zuiden en zuidoosten van het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting (categorie 4). Deze gebieden worden bestemd met een dubbelbestemming Waarde Archeologie-2. Voor de twee zones in het zuiden en het zuidoosten geldt een gematigde verwachting (categorie 5). Deze gebieden worden bestemd met een dubbelbestemming Waarde Archeologie-3.

5.1.4 Conclusie

De gronden met een archeologische waarde (categorie 2, 3, 4 en 5) zoals aangeduid op archeologische Maatregelenkaart-1 (Walcheren) kennen diverse vrijstellingsnormen. Bij overschrijding van deze vrijstellingsnormen is het aanvragen van een omgevingsvergunning noodzakelijk en dient de Archeologische Monumentenzorg cyclus doorlopen te worden. De eerste stap in deze cyclus bestaat uit het uitvoeren van een bureauonderzoek conform de landelijke en aanvullende Provinciale richtlijnen. Voor de historische kom van Wolphaartsdijk is hierin voorzien door het opstellen van het rapport "Wolphaartsdijk archeologische verwachtingskaart bebouwde kom (Artefactkenmerk 2015ART124)". Dit rapport voldoet aan de eisen gesteld aan een bureauonderzoek maar dient aangevuld te worden met een Inventariserend Veldonderzoek door middel van verkennende boringen zodat het past binnen de provinciale richtlijnen. Op basis van de resultaten van bureauonderzoek met het verkennend booronderzoek zal een beleidsbeslissing genomen worden.

Indien door vrijstelling door het oppervlaktecriterium geen archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden kunnen, gezien de hoge verwachting, toch relevante archeologische sporen en vondsten in de bodem verborgen zijn. Wanneer deze tijdens werkzaamheden worden aangetroffen geldt hiervoor een wettelijke meldingsplicht op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

5.2 Cultuurhistorie

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voostel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. De wijziging houdt in dat bij het opstellen van een bestemmingsplan de gemeente handelt conform artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel van a: een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Door wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan.

5.2.1 Invenarisatie monumenten

Binnen het plangebied van dit plan bevinden zich een drietal Rijksmonumenten. Deze worden hieronder beschreven.

Molen De Hoop (Rijksmonumentennummer 16453)

Korenmolen "de Hoop" is een zeer hoge slanke ronde stenen bovenkruier met stelling 1808. In 1894 is de molen zo'n 10,5 meter hoger opgemetseld tot een stellingkorenmolen, omdat de buurman zijn windbelemmerende bos niet wilde rooien. Alvorens de molen te verhogen, werd het bestaande metselwerk eerst bijna een meter verlaagd. Hieraan dankt de molen zijn merkwaardige vorm, die vanaf de grond taps naar de 8,90 meter hoge stelling met schuine stellingschoren loopt, waarboven een cilindrische romp is. Bij die gelegenheid is ook een nieuwe roede gestoken.

In 1968 volgde een flinke restauratie, waarbij de kap grotendeels werd vernieuwd en ook veranderd: de merkwaardig hoge vorm werd gewijzigd in een veel plattere kap. Toen werden ook fokwieken met remkleppen aangebracht.

Op 1 september 1993 ontstond brand in de kap door een warmgelopen aandrijfriem. In 1995 werd de

complete kap vervangen (en daarbij is de oorspronkelijke hoge vorm weer zoveel mogelijk teruggebracht). Ook is de romp met 70 centimeter verhoogd, zodat de vlucht vergroot kon worden.

Griffioen (*Rijksmonumentnummer 507900*)

De Griffioen betreft een vrijstaand gemeentehuis (in de volksmond dorps huis genoemd), in 1929 in Delftse School trant gebouwd naar een ontwerp van architect H.A. Van Pothoven uit Amersfoort door aannemersbedrijf J.M.J. Schrijver uit Goes. In het souterrain waren tevens een cellenblok en een stalling voor de brandweer ondergebracht.

Aan de achterzijde werd een rechthoekige vijver aangelegd. Recent is tegen de achtergevel, in de waterpartij een nieuwe vleugel gebouwd welke buiten de bescherming valt.

De Griffioen is een geheel bakstenen gemeentehuis op een rechthoekige plattegrond met een hoogte van een souterrain en een bel étage, onder een hoog schilddak. De gevels zijn sober uitgevoerd en opgetrokken uit rode handvorm baksteen in vlaamsverband. De gevels worden afgesloten door een ver overstekende dakvoet c.q. houten gootconstructie op strakke blokklossen. Het aangekapte schilddak en de dwarskap op de risaliet zijn gedekt met rode, verbeterde hollandsse pannen. Op het voorschild bevinden zich twee kleine dakkapellen, op het achterschild één grotere dakkapel met rode leipannen op de schilddakjes.

Het interieur is grotendeels verbouwd en gerenoveerd. Op een enkeleschouwpartij in de voormalige raadzaal na, valt het interieur niet onder de bescherming.

Het gemeentehuis is van algemeen belang vanwege cultuurhistorischewaarde en vanwege architectuurhistorische waarde van het grotendeels gave exterieur en van ensemble waarden vanwege het belang voor het beeld van het dorp.

Nicolauskerk, Oostkerkestraat 1 (*rijksmonumentnummer 16450*)

De Nicolauskerk, ook wel Oostkerk genoemd, is een voor de periode typerend bouwwerk dat klassicistische en renaissance vormen vertoont in vrije opvatting. Uitwendig zijn portiek en middenvenster opgenomen in een diepe nis in de voorbouw, boven welke een slanke toren uitrijst. Inwendig amfiteatersgewijs een reeks van elf loges rond de in een nis aan de ingangszijde opgestelde preekstoel, 1867.

5.2.2 Conclusie

Rijksmonumenten worden al beschermd door de Erfgoedwet. Dit neemt niet weg dat er een regeling voor monumentale bebouwing kan worden opgenomen in bestemmingsplannen. Om monumentale bebouwing te behouden, wordt de hoofdvorm van de monumenten in dit bestemmingsplan vastgelegd door een strak bouwvlak om de bestaande bebouwing te leggen.

5.3 Bodem

Beleidskader

Op basis van de Nota bodembeheer gemeente Goes heeft het plangebied de bodemfuncties "Overig (landbouw en natuur), Wonen en Industrie".

Binnen het plangebied zijn op basis van de Nota twee bodemkwaliteitszones te onderscheiden. Namelijk "Buitengebied en Naoorlogse bebouwing" en "Vooroorlogse wijken en kernen".

Voor "Buitengebied en naoorlogse bebouwing" geldt dat de gemiddelde kwaliteit van de bovengrond (0-0,5 m,-mv) en de ondergrond (>0,5 m,-mv) vallen binnen de klasse Achtergrondwaarde. Dit betekent dat de bodem in deze zone niet verontreinigd is.

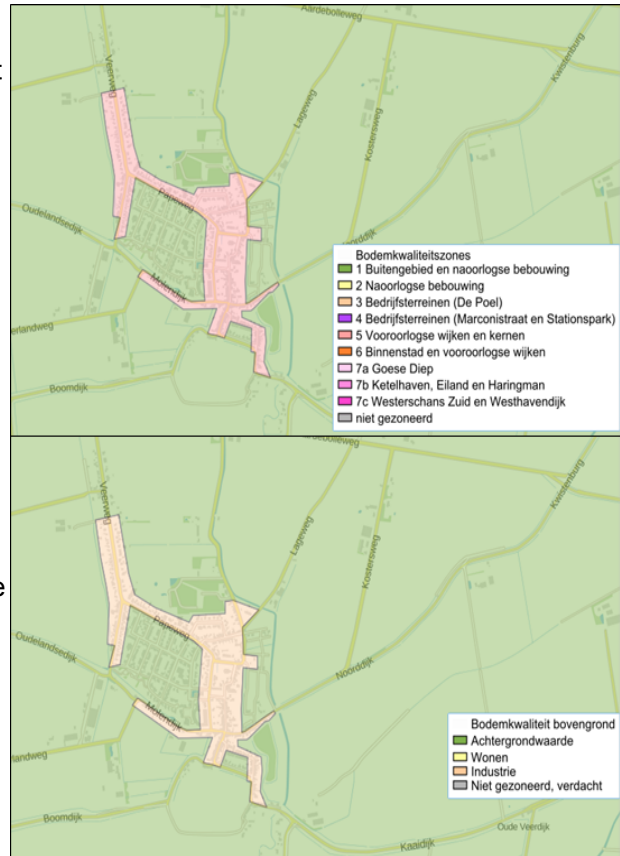
Voor "Vooroorlogse wijken en kernen", geldt dat de gemiddelde kwaliteit van de bovengrond valt in de klasse Industrie. De gemiddelde kwaliteit van de ondergrond valt binnen de klasse Wonen. Dit betekent dat de bodem in deze zone licht tot matig verontreinigd is.

Bodemverontreinigingen

Binnen het plangebied zijn in het verleden boomgaarden in gebruik geweest. Hierdoor is het mogelijk dat bestrijdingsmiddelen en koper in verhoogde concentraties voorkomen in de bovengrond. Ten aanzien van bestrijdingsmiddelen gelden ter plaatse van voormalige boomgaarden lokale maximale waarden voor enkelen hiervan, namelijk DDD, DDE, DDT en drins.

In het verleden zijn er verspreid in het bestemmingsplangebied bodemonderzoeken en -saneringen uitgevoerd. Incidenteel bestaat de kans op mogelijke al of niet bekende (rest-)verontreinigingen. Bij activiteiten in de bodem dient hiermee rekening gehouden te worden.

In het gebied is binnen de oude dorpskern sprake van licht tot matig verontreinigde grond. Deze verontreinigingen zijn veroorzaakt door menselijke handelingen en activiteiten die zich binnen de dorpskern hebben afgespeeld sinds het ontstaan van de kern Wolphaartsdijk. Zo hebben activiteiten als bijvoorbeeld smederijen mogelijk verontreinigingen met zware metalen en PAK veroorzaakt.



Figuur 13: Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit van de kern Wolphaartsdijk is een zeer gemiddelde voor een kleine oude dorpskern. Er bestaan geen risico's voor mens en milieu.

Grondverzet

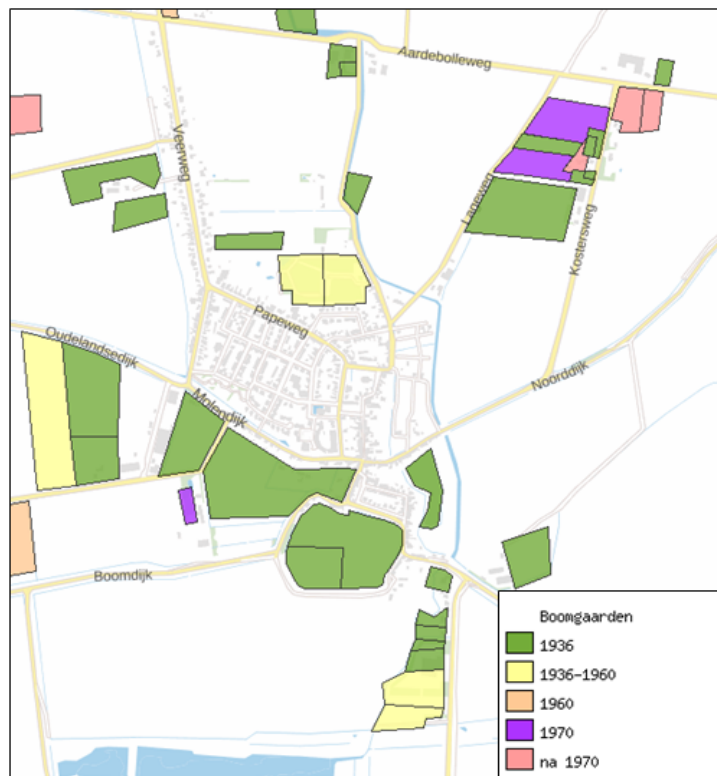
Verplaatsing van grond (grondverzet) kan plaats vinden op basis van de Nota bodembeheer en moet altijd gemeld worden bij het meldpunt bodemkwaliteit. Omdat niet het gehele gebied onderzocht is, is niet uit te sluiten dat mogelijk incidenteel verontreinigingen kunnen voor komen. Zo nodig is dan aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk. Voor (nieuw-)bouwactiviteiten e.d. kan afhankelijk van de aard en omvang daarvan bodemonderzoek noodzakelijk zijn.

Bodemtoets bouwen

In de gemeente Goes geldt dat bij nieuwbouwactiviteiten, functiewijzigingen en/of herinrichtingen in principe altijd een volledig verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) moet worden uitgevoerd.

Een bodemonderzoek dat uitgevoerd is conform NEN 5740 heeft doorgaans

een geldigheid van twee jaar als het gebruikt wordt ten behoeve van een aanvraag omgevingsvergunning. In veel gevallen kan deze termijn worden verruimd naar een periode van vijf jaar. Hierbij mag geen wezenlijke verandering in het gebruik of bodemgesteldheid van de locatie



Figuur 14: Overzicht boomgaarden

hebben plaatsgevonden. De onderzoeksopzet moet voldoen aan de eisen van de NEN 5740. Onderzoek is niet nodig als er sprake is van een niet gevoelige bestemming. Wel zal mogelijk onderzoek moeten plaatsvinden voor het grondtransport/-afvoer.

5.4 Water

Inleiding

De gemeente Goes streeft ernaar om het watersysteem binnen haar gemeentegrenzen duurzaam in te richten en te onderhouden. Dit doet zij in samenwerking met de waterbeheerder, waterschap Scheldestromen. Het watersysteem moet daarbij voldoen aan gestelde normen van de waterbeheerder en de functies kunnen vervullen zoals die omschreven zijn in het "Waterplan Goes". Dit beleidsplan voor water in het bebouwde gebied is opgesteld in samenwerking met het waterschap.

Naast de samenwerking met de waterbeheerder wordt het gemeentelijke beleid ook afgestemd op het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018, waarin de provincie Zeeland het Rijksbeleid doorvertaald en uitwerkt. De doelstelling van het Omgevingsplan ten aanzien van water is een goede kwaliteit van het oppervlaktewater en de waterbodems, een goed peilbeheer en een aanvaardbaar risico op wateroverlast dat is afgestemd op bestaande en toekomstige functies.

Maaiveld

De maaiveldhoogte in de kern varieert globaal tussen de NAP+0,20 meter en NAP+1,20 meter. Rondom de kern liggen hoger gelegen dijkwegen zoals de Molendijk, maar ook de Veerweg. Het maaiveldpeil van deze wegen ligt hoger en varieert tussen de NAP+1,20 meter en NAP+2,20 meter.

Oppervlaktewatersysteem

De kern Wolphaartsdijk kent rondom de bebouwde kom oppervlaktewater in de vorm van sloten of waterlopen. Aan de zuidzijde van de kern lopen enkele secundaire waterlopen die samenkomen in een primaire waterloop. Deze primaire waterloop voert in noordelijke richting af langs de Veerweg in de richting van het gemaal Oosterland dat aan de Wolphaartsdijkse Veer staat. Ook aan de oostzijde van de kern liggen enkele secundaire waterlopen die samenkomen in een primaire waterloop. Deze primaire waterloop voert eveneens af in noordelijke richting naar het gemaal Oosterland.

De hele kern Wolphaartsdijk maakt deel uit van één peilgebied. Dit peilgebied (GPG 2) kent een streefpeil winterpeil oppervlaktewater (WP) van NAP-1,40 meter en zomerpeil oppervlaktewater (ZP) van NAP-1,30 meter.

Wateroverlast

Het beleid van de gemeente Goes is er op gericht om wateroverlast tot een minimum te beperken. Bij het ontwerpen van water- en rioleringsystemen wordt gewerkt met maatgevende neerslag-situaties die een vastgestelde frequentie van voorkomen hebben (herhalingstijd). Aan de hand daarvan wordt het ontwerp uitgewerkt.

Voor riolering is dit een korte hevige regenbui, de zogenaamde bui 08 conform de Leidraad Riolering. Dit is een neerslagsituatie van één uur, die statistisch gezien eenmaal per twee jaar optreedt.

Rioleringsberekeningen van Wolphaartsdijk (BRP 2003) geven voor de kern een hydraulisch knelpunt aan op de locaties Nazareth en Molendijk. Dit wordt veroorzaakt door afvoercapaciteit in combinatie met een lokale laag maaiveldpeil.

Het oppervlaktewater in stedelijk gebied reageert anders en wordt op inundatie (overstroming) getoetst aan een langdurige regenbui $T=100$ (neerslagsituatie van 10 dagen, die statistisch gezien eenmaal per honderd jaar optreedt). Conform landelijke afspraken (NBW) mag er bij deze neerslagsituatie geen inundatie optreden vanuit het oppervlaktewater. Het waterschap heeft op basis van berekeningen het bijbehorende maximale peil voor peilgebied GPG 2 bepaald op NAP-0,40 meter. Dat betekent dat er voor die statische bui ($T=100$) geen inundatie optreedt.



Figuur 15: watersysteem bestaande situatie (bron: www.scheldestromen.nl)

Indien er onverhoopt water op straat optreedt (door een hogere en/of langere neerslagfrequentie en/of door afstroming daarvan), ligt de prioriteit bij het voorkomen dat water vanaf de openbare ruimte woningen instroomt (schade). Om die reden wordt vanuit de gemeente voorgeschreven dat bij nieuwe ontwikkelingen het bouwpeil circa 20 tot 30 cm boven het straatpeil ligt.

Bodem- en grondwatersysteem

Volgens de bodemkaart van de provincie Zeeland is het plangebied sterk zettingsgevoelig. De bodem bestaat in hoofdzaak uit zavel met homogeen profiel (poldervaaggronden) waarbij de globale bodemopbouw gekarakteriseerd is als zware zavel en klei (bron: www.bodemdata.nl). Boringen in het DINOlaket bevestigen deze bodemopbouw. Het DINOlaket is het uitgifte portaal van TNO, Geologische Dienst Nederland, waar alle geologische gegevens zijn opgeslagen en kunnen worden bekeken/opgevraagd.

Het gebied kent in de kern grondwatertrap Vb. Deze heeft een GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) van 25-40 cm beneden maaiveld en een GLG (gemiddeld laagste grondwaterstand) >120 cm beneden maaiveld. Rondom de kern en aan de randen kent het gebied grondwatertrap VI (GHG 40-80 cm beneden maaiveld en GLG >120 cm beneden maaiveld).

In het plangebied is geen grondwaterbeschermingsgebied gelegen en ook zijn er geen geregistreerde grondwateronttrekkingen of infiltratiebronnen. Wel ligt aan de zuidoost zijde van de kern, tussen de Kaaidijk en de Noorddijk, een kwetsbaar (natuur)gebied en raakt de zuidelijke punt van de kern aan

de bufferzone rondom het kwetsbaar gebied rond De Weel. Zowel ten oosten als ten zuiden van Wolphaartsdijk zijn zoetwatervoorkomens aangegeven in het provinciale grondwaterbeheersplan.

Er zijn geen gevallen van grondwateroverlast binnen het plangebied bekend.

Waterkansenkaart

De provincie Zeeland heeft een waterkansenkaart opgesteld die is opgebouwd uit diverse themakaarten op het gebied van bodem en water. Deze themakaarten geven informatie over verschillende relevante onderwerpen ten aanzien van het water- en grondwatersysteem. Vanuit de waterkansenkaart kunnen voor de kern Wolphaartsdijk de onderstaande conclusies worden getrokken.

- Het plangebied is gedeeltelijk een aandachtsgebied voor de waterhuishouding, met name aan de randen;
- Het (reeds bebouwde) gebied wordt voor een deel bestempeld als minder geschikt voor (een toekomstige) stedelijke uitbreiding;
- In dezelfde mate zijn er mogelijkheden voor infiltratie aangegeven, ofwel deels niet aanwezig, of in geringe mate. Dit wordt met name veroorzaakt door de grondslag;
- Het plangebied kent langs enkele randen geringe (zoute) kwel en aan de zuid- en zuidwestzijde zeer geringe infiltratiemogelijkheden (zoet).

Waterkwaliteit

In het plangebied zijn geen meetpunten van het waterkwaliteitsmeetnet aanwezig. In het waterplan Goes (2005) is de kwaliteit van het oppervlaktewater aangemerkt als voldoende. De primaire waterloop aan de oostzijde van de kern is aangeduid als waterloop waarlangs een ecologische verbindingzone kan worden gerealiseerd. In het plangebied zijn verder geen oppervlakte- of grondwaterlichamen in het kader van de Europese Kaderrichtlijn Water aanwezig al wordt de eerder genoemde primaire waterloop aan de oostzijde van de kern ten noorden van de Aardebolleweg wel als waterlichaam aangeduid.

In geval van werkzaamheden op of nabij het watersysteem wordt bekeken of de oevers ecologisch ingericht kunnen worden indien dat nog niet het geval is. Ook bij de inrichting van de openbare ruimte is het van belang rekening te houden met de effecten op de waterkwaliteit. Vanuit dat oogpunt is het wenselijk geen gebruik te maken van uitlopende materialen zoals zink, lood en verduurzaamd hout. Het gebruik van bestrijdingsmiddelen op verharding (DOB-methode: Duurzaam Onkruidbeheer op verhardingen) wordt vanuit de rijksoverheid verder beperkt om te zorgen dat er niet teveel diffuse bronnen het watersysteem belasten.

Voorts kunnen het gebruik van de openbare ruimte en activiteiten daarin leiden tot diffuse bronnen. Al naar gelang de aard en de effecten hiervan kan hier beleid voor worden uitgewerkt. Voorbeelden hiervan zijn het voeren van eenden en andere watervogels, situering van bomen in verband met bladval en hondenpoep.

Riolering

Het opvangen en afvoeren van hemelwater en vuilwater gebeurt in de kern Wolphaartsdijk via gemengde riolering. Op enkele locaties is verhard oppervlak van de riolering afgekoppeld en wordt regenwater rechtstreeks naar het oppervlaktewater afgevoerd. De meest recente bebouwing (Molendijk) is gescheiden gerioleerd. Op de kern Wolphaartsdijk zijn enkele delen van het buitengebied aangesloten via drukriolering. Daarnaast injecteren omliggende gebieden (Jachthaven, Inlaag) in het gemengde stelsel van Wolphaartsdijk. Ook de gemengde riolering van de kern Oud-Sabbinge loost via een gemaal in het gemengde rioolstelsel van de kern Wolphaartsdijk.

De rioleringsberekeningen van het plangebied (BRP (Basisrioleringsplan) 2003) laten zien dat het systeem hydraulisch enkele knelpunten heeft (locaties Nazareth en Molendijk). In geval van rioolvangring wordt voorafgaand bepaald of het doelmatig is om verhard oppervlak van de gemengde riolering af te koppelen. Voorts is het van belang dat bij nieuwbouw en herstructurering de openbare ruimte klimaatbestendig wordt ingericht. Er moet daarbij gezocht worden naar oplossingen om water tijdelijk bovengronds te bufferen bij situaties met extreme neerslag.

Bij nieuw- en/of verbouw (inbreiding of uitbreiding) dienen het vuilwater en het hemelwater gescheiden te worden aangeboden (conform het Bouwbesluit 2012).

Watertoetstabel

De watertoetstabel brengt de waterhuishoudkundige consequenties van ontwikkelingen in het plangebied in beeld. Op dit moment zijn er geen ruimtelijke ontwikkelingen gepland binnen het plangebied. Wel geeft de watertoetstabel inzicht in de verwachte toekomstige situatie, gebaseerd op de beschikbare kennis van het huidige functioneren van het watersysteem.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
<i>Veiligheid waterkering</i> Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	Er zijn in het plangebied geen waterkeringen gelegen. Met het actualiseren van het huidige bestemmingsplan blijft het veiligheidsniveau tegen water onaangetast.
<i>Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)</i> Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	De bestaande waterlopen in het plangebied functioneren naar behoren. Er zijn geen knelpunten bekend. Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied geldt dat bij een toename aan verharding er compenserende berging zal worden aangelegd ter grootte van 75 mm per m2 toegenomen verharding.
<i>Riolering / RWZI (inclusief water op straat / overlast)</i> Optimale werking van de zuiveringen / RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Het plangebied is gemengd gerioleerd, waarbij op enkele locaties verhard oppervlak van de gemengde riolering is afgekoppeld. Bij nieuwbouw of herstructurering dienen vuilwater en hemelwater gescheiden te worden aangeboden (conform Bouwbesluit 2012).
<i>Waterschapsobjecten</i> Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, polder-gemalen, vrijverval- en/of persleidingen.	Er vindt geen belemmering van de werking van waterschapsobjecten plaats.
<i>Watervoorziening / -aanvoer</i> Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van verande-ringen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De watervoorziening in het plangebied is niet in het geding. Waar mogelijk (en doelmatig) wordt verhard oppervlak van de gemengde riolering afgekoppeld.
<i>Volksgesondheid (water gerelateerd)</i> Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Het (gemengde) rioolstelsel voldoet aan de eisen van de basisinspanning. Waar mogelijk zijn de oevers natuurvriendelijk ingericht (flauw talud). Alle binnen het plangebied aanwezige panden zijn aangesloten op de riolering. Bij de (ver)bouw van (nieuwe) woningen wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen.
<i>Bodemdaling</i> Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld-dalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Er vindt geen verandering plaats van de bestaande oppervlaktewaterpeilen of ontwikkelingen die van invloed zijn op de grondwaterstand.

	Bodemdaling zal niet optreden.
<i>Grondwateroverlast</i> Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	Er is geen grondwateroverlast in het plangebied bekend. In geval van grondwater-overlast kan de particuliere perceeleigenaar zijn overtollige grondwater aanbieden aan de gemeente Goes. De gemeente draagt zorg voor een doelmatige afvoer hiervan. De wijze van afvoer (rechtstreeks, via regenwater-riolering of zelfs eventueel via gemengde riolering) is afhankelijk van de beschikbare mogelijkheden ter plaatse.
<i>Oppervlaktewaterkwaliteit</i> Behoud / realisatie van goede oppervlaktewater-kwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Het oppervlaktewater in het plangebied is overwegend zout of brak. Verslechtering van de waterkwaliteit is niet aan de orde.
<i>Verdroging (natuur)</i> Bescherming karakteristieke grondwater afhanke-lijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	Verdroging is niet aan de orde.
<i>Grondwaterkwaliteit</i> Behoud / realisatie van een goede grondwater-kwaliteit.	Er zijn geen locaties bekend waar de kwaliteit van het grondwater tekort schiet. Gezien het conserverende karakter van het bestem-mingsplan zullen er geen negatieve invloeden op dit gebied optreden.
<i>Natte natuur</i> Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	In het waterplan is aan de zuidoostzijde van Wolphaartsdijk een gebied aangemerkt als natuurgebied en de primaire waterloop aan de oostkant als gewenste ecologische verbindingszone. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan zullen er geen negatieve invloeden optreden.
<i>Onderhoud waterlopen</i> Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	Onderhoud aan waterlopen wordt uitgevoerd conform de 'BOB-afspraken' tussen gemeente en waterschap Scheldestromen. Voor de niet BOB-waterlopen gelden de standaard Keur regels.
<i>Waterschapswegen</i> Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	Het plangebied kent geen waterschapswegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan. Wel zijn er diverse waterschapswegen type B die direct grenzen aan de kom en is de Kaaijk aangeduid als waterschapsweg type A.

Tabel 1: Watertoetstabel

5.5 Flora en Fauna

Bij ruimtelijke planvorming is het verplicht om vooraf te onderzoeken wat de effecten zijn op het voortbestaan van de aanwezige beschermde planten en dieren, beschermde natuurgebieden en het behoud van bossen.

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

Met deze nieuwe wet wordt het natuurbeleid gedecentraliseerd, waarbij de nadruk in natuurbescherming komt te liggen op het samenspel tussen provincies en gemeenten. Gemeenten hebben sinds de Wabo een formele rol om natuur mee te nemen in de vergunningverlening.

Gemeenten hebben als taak vergunningaanvragen te controleren op eventuele gevolgen voor de natuur. Wanneer gevolgen aannemelijk zijn, dient de vergunningaanvrager hiernaar onderzoek te verrichten.

Als uit onderzoek blijkt dat de activiteit mogelijk gevolgen heeft voor beschermde natuur, vraagt de gemeente hiervoor toestemming aan bij provincie, indien er niet reeds apart een natuurbeschermingswetvergunning is aangevraagd bij de provincie. Bij akkoord verleent de provincie een "verklaring van geen bedenkingen" die onderdeel wordt van de omgevingsvergunning. Bezwaar- en beroepsprocedures en toezicht- en handhavingstaken liggen bij de gemeente.

Conclusie

Dit bestemmingsplan heeft een beheersmatig karakter. Om deze reden is er geen nader onderzoek nodig naar de effecten op de aanwezige planten en dieren, beschermde natuurgebieden en het behoud van bossen. Er zijn namelijk geen ontwikkelingen in het plan. Daarom zijn er tevens geen significante negatieve gevolgen voor de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

5.6 Geluidshinder

Beleidskader

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï door middel van zonering. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moeten deze aspecten worden getoetst.

Wegverkeerslawaaï

Bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan of een herziening daarvan dient op grond van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) een onderzoek naar verkeerslawaaï te worden ingesteld. Hierbij moeten de in de wet aangegeven, binnen de zones langs de wegen geldende, waarden in acht worden genomen. Alle wegen hebben een geluidzone, met uitzondering van wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Voor nieuw op te richten geluidsgevoelige bebouwing binnen de wettelijke geluidzones dient nader bepaald te worden of de wettelijke grenswaarde van 48 dB niet overschreden wordt.

Voor het onderhavige beheersplan Wolphaartsdijk, dat niet de mogelijkheid biedt tot het bouwen van nieuwe woningen of het aanleggen van nieuwe wegen of Wet geluidhinder op dit punt buiten toepassing en behoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht.

Spoorweglawaaï

Bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan of een herziening daarvan dient op grond van artikel 4.1 van het Besluit geluidhinder (Bgh) een onderzoek naar lawaaï langs spoorwegen te worden ingesteld. Hierbij moeten de in het besluit aangegeven, binnen de geluidszones langs de spoorwegen geldende, waarden in acht worden genomen. Voor nieuw op te richten geluidsgevoelige bebouwing binnen de wettelijke geluidszones dient nader bepaald te worden of de wettelijke grenswaarde van 55 dB niet overschreden wordt.

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van een spoorlijn. Het aspect spoorweglawaaï vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Industrielawaaï

De Wet geluidhinder voorziet in zonering van industrieterreinen waarop zogenaamde grote lawaaimakers kunnen worden gevestigd om te voorzien in een ruimtelijke scheiding tussen deze industrieterreinen enerzijds en woningen en andere voor geluid gevoelige bestemmingen anderzijds. Een rond een in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein vastgestelde zone dient

te worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Indien een nieuw bestemmingsplan voorziet in vestigingsmogelijkheden voor inrichting die de vaststelling van een dergelijke zone vereisen, dan dient de betreffende zone gelijktijdig daarmee te worden vastgelegd in het betreffende bestemmingsplan.

Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een zone rond een in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein. Gezien het voornoemde bestaat ten aanzien van het aspect industrielawaai geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Conclusie

De normen voortvloeiend uit de Wetgeluidhinder vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan Wolphaartsdijk.

5.7 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Wet Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

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

Gevoelige bestemmingen

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) behorend bij de Wet luchtkwaliteit is op 16 januari 2009 in werking treden. Daarin worden de volgende locaties aangemerkt als voor luchtverontreiniging gevoelige bestemmingen:

- Scholen;
- Kinderdagverblijven;
- Verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord. Maar om alle vergelijkbare functies. Daarbij maakt het niet uit of de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten staat. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein.

In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien. In de meeste ziekenhuizen is sprake van luchtbehandeling die binnen een goede luchtkwaliteit handhaaft. Ook hebben ziekenhuizen een flinke verkeersaantrekkende

werking. Dit heeft negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit in de directe omgeving. Terwijl een goede bereikbaarheid nodig is.

Beoordelingspunten

De beoordelingspunten zijn zodanig gekozen dat mag worden aangenomen dat ze representatief zijn voor de luchtkwaliteit in een gebied van tenminste 200 m². De concentraties van stikstofdioxide en van zwevende deeltjes (PM₁₀) zijn bepaald op 5 meter van de weg.

Maatgevende stoffen

Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide (NO₂, jaargemiddelde) het meest maatgevend, aangezien deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde uit de Wlk veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof (PM₁₀) van belang. Voor de concentratie van zeer fijn stof (PM_{2,5}) geldt vanaf 2015 een jaargemiddelde concentratie. Andere stoffen uit de Wlk hebben een beperkte invloed op de luchtkwaliteit bij wegen en worden daarom bij deze toetsing buiten beschouwing gelaten.

De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in onderstaande tabel weergegeven.

stof	uurgemiddelde	daggemiddelde	jaargemiddelde	datum
Stikstofdioxide (NO ₂)	200 µg/m ³ (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden) ¹⁾		40 µg/m ³	01-1-2015
Fijn stof (PM ₁₀)		50 µg/m ³ (tijdelijk 75)(mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	40 µg/m ³	01-1-2011
Fijn stof (PM _{2,5})			25 µg/m ³	01-1-2015
Zwavel dioxide (SO ₂)	350 µg/m ³ (mag max. 24 keer per jaar worden overschreden)	125 µg/m ³ (mag max. 3 keer per jaar worden overschreden)	20 µg/m ³ (bescherming ecosystemen)	01-1-2005
Lood (Pb)			0,5 µg/m ³	01-1-2005
Benzeen			10 µg/m ³	19-7-2001
			5 µg/m ³	01-1-2010
NO ₂)			30 µg/m ³	01-1-2001
Koolmonoxide (CO)	8-uurgemiddelde: 10.000 µg/m ³			25-8-2005

Tabel 2: Grenswaarden NO₂, PM₁₀, PM_{2,5}, SO₂, lood, benzeen, NO, CO

- 1) Van toepassing vanaf 1-1-2010 voor wegen waarvan ten minste 40.000 motorvoertuigen per etmaal gebruik maken.
- 2) Norm voor NO is een grenswaarde ter bescherming van ecosystemen. Deze grenswaarde geldt alleen voor grote, ongerepte natuurgebieden (tenminste 1000 km²) die op een afstand van tenminste 20 km zijn gelegen van agglomeraties of 5 km van andere gebieden met bebouwing, inrichtingen en autosnelwegen, waar de vegetatie naar het oordeel van het bevoegde bestuursorgaan bijzondere bescherming behoeft.

Bevindingen

Uit de berekeningen blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof **niet** worden overschreden. Het volledige onderzoek is als bijlage toegevoegd.

weg	NO ₂		PM ₁₀			PM _{2,5}	
	Jr. gem. µg/m ³	AG (µg/m ³)	Jr. gem. µg/m ³	AG (µg/m ³)	# > limiet	Jr. gem. µg/m ³	AG (µg/m ³)
Burgemeester Hackstraat	15.4	15.2	15.6	15.5	4	11.4	11.4
Frederickstraat	17.5	15.9	16.1	15.9	4	11.8	17.7
Kaaidijk	17.1	15.9	16.0	15.9	4	11.7	11.7
Lepelstraat	17.7	15.9	16.1	15.9	4	11.8	11.7
Molendijk	16.7	15.9	16.0	15.9	4	11.7	11.7
Oostkerkstraat	16.9	15.9	16.0	15.9	4	11.7	11.7
Oude kade	17.4	15.9	16.1	15.9	4	11.8	11.7
Papeweg	16.3	15.9	15.9	15.8	4	11.7	11.7
Stadseweg	16.8	15.9	16.0	15.9	4	11.7	11.7
Veerweg	15.3	15.2	15.4	15.4	4	11.4	11.4

Tabel 3: Berekeningsresultaten luchtverontreiniging 2017

Conclusie

Op een afstand tot 5 meter vanaf de weg-as van de onderzochte wegen wordt de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof (PM10 en PM2,5) niet overschreden in 2017. Ook vindt geen overschrijding plaats van het aantal malen dat de grenswaarde van het 24-uursgemiddelde van fijn stof mag worden overschreden.

5.8 Overige milieuhinder en bedrijvigheid

Binnen de grenzen van het beheersmatige bestemmingsplan Wolphaartsdijk worden geen nieuwe woonbestemmingen of andere milieugevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Omgekeerd worden ook geen nieuwe milieubelastende bestemmingen zoals bedrijven mogelijk gemaakt. In het onderhavige plan zijn geen saneringssituaties of andere knelpunten aanwezig. Er zijn geen beperkingen waarmee rekening moeten worden gehouden in het onderhavige plan.

5.9 Externe veiligheid

Algemeen

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

Ontwikkelingen

In het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daarmee worden er ook geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten, danwel risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

Risicovolle inrichtingen

Om te bepalen of er in en om het plangebied risicovolle inrichtingen zijn gelegen welke van invloed zijn op het plangebied, is het vergunningbestand van de gemeente Goes en de professionele risicokaart geraadpleegd.

In het plangebied zijn geen bestaande risicovolle inrichtingen gelegen. Nabij zijn twee inrichtingen gelegen (zie uitsnede risicokaart) waar propaantanks van 3 m³ en 5 m³ aanwezig zijn. Er wordt

ruimschoots voldaan aan de afstandseisen uit het activiteitenbesluit. Derhalve zijn deze inrichtingen niet relevant voor dit bestemmingsplan.

Transport bronnen

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd, zie figuur 16. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

Rijkswegen, provinciale wegen, gemeentelijke wegen

Het bestemmingsgebied ligt niet in het invloedsgebied van een Rijksweg of provinciale weg, waarover een gevaarlijke stoffen wordt vervoerd. Deze zijn derhalve niet relevant.

Gemeentelijke route vervoer gevaarlijke stoffen

In het plangebied zijn geen routes vervoer gevaarlijke stoffen gelegen.

Spoorweg Vlissingen - Bergen op Zoom

Door de gemeente Goes loopt de spoorlijn Vlissingen - Bergen op Zoom. Deze spoorlijn is op ca. 3 kilometer van het plangebied gelegen. Dit traject is derhalve niet relevant.



Figuur 16: Uitsnede risicokaart Nederland (bron: www.risicokaart.nl)

Vaarwegen

Vaarwegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn in de omgeving van het plangebied niet aanwezig.

Buisleidingen

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van risicovolle leidingen.

Conclusie Transport

Er zijn geen relevante transport-risicobronnen in de omgeving van het plangebied gelegen welke een belemmering vormen voor het bestemmingsplan.

Conclusie

In en om het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig welke een relevante invloed hebben op het plangebied. Daarnaast zijn er in en om het plangebied geen transportmodaliteiten gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Er is derhalve ook geen sprake van een plaatgebonden risico of groepsrisico. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 Juridische vormgeving

6.1 Planvorm

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

Het bestemmingsplan "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 regels zijn opgebouwd uit de Inleidende regels (Hoofdstuk 1) de Bestemmingsregels (Hoofdstuk 2), de Algemene regels (Hoofdstuk 3) en de Overgangs- en slotbepalingen (Hoofdstuk 4). Daarnaast is de verbeelding van het bestemmingsplan "Bebouwde kom Wolphaartsdijk" apart toegevoegd.

6.2 Toelichting op de bestemmingen

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

De op de verbeelding 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 verbeelding aangegeven bebouwingsvlak. Daarnaast zijn

bepalingen opgenomen ten behoeve van de toegestane goot- en totale hoogte.

Artikel 4 Bedrijf

De in de kern aanwezige bestaande bedrijven zijn bestemd tot 'bedrijf tot categorie 2'. De bestaande bedrijven op het bedrijventerrein ten zuiden van Wolphaartsdijk zijn bestemd als 'bedrijf tot categorie 3.2'. 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. De bedrijven in de kern die deze categorieën overschrijden, tankstation Cor de Haan, Transportbedrijf Kloet-Geene, Autobedrijf M. Nijse en garage en landbouwmechanisatiebedrijf Vervaeke-Van Weele B.V. hebben een specifieke subbestemming gekregen. Op het bedrijventerrein zijn bedrijfsactiviteiten uit de milieucategorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 die qua milieubelasting passen op een bedrijventerrein nabij een kern én die qua schaal en aard passen in de omgeving toegestaan. De nutsvoorzieningen zijn rechtstreeks toegelaten, omdat een verandering van deze gebruiksfunctie niet te verwachten is.

De hoofdgebouwen moeten opgericht worden in het op de verbeelding aangegeven bebouwingsvlak. Er zijn bepalingen opgenomen ten behoeve van de toegestane goot- en totale hoogte en de minimale afstand tussen gebouwen.

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

Voor het college van burgemeester en wethouders zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen. Voor het toepassen van de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zijn enkele procedureregels opgenomen.

Artikel 5 Bos

Deze bestemming is gebruikt op het permanente bos in Wolphaartsdijk. De als "Bos" bestemde gronden zijn bestemd voor het behoud en de versterking van het bos voor natuur en landschap, de ontwikkeling van natuurwaarden alsmede voor dagrecreatief medegebruik in de vorm van o.a. wandelen. Ter bescherming van de specifieke waarden van deze gronden is voor de oprichting hiervan een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 6 Detailhandel

De bestemming "Detailhandel" is gegeven aan de gronden bestemd voor detailhandel. De bebouwing moet opgericht worden in de op de verbeelding aangegeven bebouwingsvlakken. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen ten behoeve van de toegestane goot- en totale hoogte van alle gebouwen en de hoogte van andere bouwwerken. Tot slot zijn enige afwijkingsbevoegdheden opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven (hoogte) maten.

Artikel 7 Gemengd

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 verbeelding aangegeven bebouwingsvlakken. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen ten behoeve van de toegestane goot- en totale hoogte 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 verbeelding aangegeven bebouwingsvlakken. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen ten behoeve van de toegestane goot- en totale hoogte van hoofdgebouwen. Ten aanzien van de overige gebouwen en andere bouwwerken zijn bepalingen opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte op het bouwperceel en de goothoogte en totale hoogte.

Daarnaast zijn afwijkingsbevoegdheden 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.

Artikel 8 Groen

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

Artikel 9 Maatschappelijk

Sociaal-medische, sociaal-culturele, educatieve en levensbeschouwelijke functies alsmede voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detail 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 bebouwing moet opgericht worden in de op de verbeelding aangegeven bebouwingsvlakken. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen ten behoeve van de toegestane goot- en totale hoogte van hoofdgebouwen en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarnaast zijn enige afwijkingsbevoegdheden opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven (hoogte)maten.

Artikel 10 Recreatie - Volkstuin

De voor 'Recreatie - Volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatieve voorzieningen in de vorm van volkstuinen. De bouwregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Artikel 11 Sport

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

Artikel 12 Tuin

In de bestemming tuin mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 1 meter, behalve ter plaatse van de aanduiding schuur. Voor deze aanduiding zijn bepalingen opgenomen ten behoeve van de toegestane goot- en bouwhoogte.

Artikel 13 Verkeer

De wegen en verblijfsgebieden in het plangebied hebben de bestemming "Verkeer". Binnen deze bestemming zijn niet voor bewoning bestemde gebouwen (bijvoorbeeld transformatorhuisjes) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (bijvoorbeeld speeltoestellen, afvalcontainers) toegestaan. De bouwbepalingen zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen.

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

Artikel 14 Waardevolle dijk

De binnendijken met waterkerende functie zijn bestemd als "Waardevolle dijk". De waarden van deze dijken bestaan verder uit cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden.

Artikel 15 Water

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 bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De maximale hoogte bedraagt 2 meter boven NAP en voor een mast maximaal 8 meter boven NAP. Middels een afwijkingsbevoegdheid kan van deze hoogte worden afgeweken tot 10 meter hoog.

Artikel 16 Wonen

Het overgrote deel van de gronden is bestemd tot "Wonen". De volgende woningtypen worden onderscheiden: vrijstaand, twee-aan-een en aaneengebouwd. Binnen de bestemming "Wonen" zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de voorschriften zijn onder meer de toegestane hoogte van de hoofdgebouwen, de minimale breedte van een hoofdgebouw en de afstand tot de 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 bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn bepalingen opgenomen betreffende de goot- en bouwhoogte en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.

Het plan biedt de mogelijkheid om door middel van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden op flexibele c.q. gewenste toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Afwijkingsbepalingen zijn opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven (hoogte)maten.

Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de woning of bijbehorende bouwwerken worden rechtstreeks toegestaan, mits wordt voldaan aan de omschrijving van deze activiteiten. Dit is terug te vinden onder "artikel 1 Begrippen".

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. Verder dient voor de wijzigingsbevoegdheden aan een aantal nader genoemde voorwaarden te worden voldaan.

Artikel 17 Leiding - Riool

Voor de rioolpersleidingen die vanwege hun uitvoering dan wel regionale functie een planologische betekenis hebben, is de dubbelbestemming "Leiding - Riool" opgenomen. Binnen de bestemming zijn, ter bescherming van de persleidingen, een bouwverbod voor de andere bestemmingen opgenomen alsmede een omgevingsvergunningstelsel. Voor al de overige leidingen geldt dat al wat in sectorale regelingen of privaatrechtelijke overeenkomsten in voldoende mate is beschermd, niet nog eens in het bestemmingsplan wordt geregeld.

Artikel 18 Waarde - Archeologie 1

Het op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) aangeduide gebied van hoge archeologische waarde is op de plankaart bestemd als "Archeologisch waardevol gebied". Ter bescherming van de archeologische belangen zijn op deze gronden slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde toelaatbaar ten behoeve van de bestemming "Archeologisch waardevol gebied". 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 40 cm beneden maaiveld en het grondoppervlak niet meer bedraagt dan 50m². Hiervoor is voor het college van burgemeester en wethouders een afwijkingsbevoegdheid 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 gebied" 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.

Artikel 19 Waarde - Archeologie 2

Het op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) aangeduide gebied van hoge archeologische waarde is op de plankaart bestemd als "Archeologisch waardevol gebied". Ter bescherming van de archeologische belangen zijn op deze gronden slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde toelaatbaar ten behoeve van de bestemming "Archeologisch waardevol gebied". 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 40 cm beneden maaiveld en het grondoppervlak niet meer bedraagt dan 250m². Hiervoor is voor het college van burgemeester en wethouders een afwijkingsbevoegdheid 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 gebied" 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.

Artikel 20 Waarde - Archeologie 3

Het op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) aangeduide gebied van hoge archeologische waarde is op de plankaart bestemd als "Archeologisch waardevol gebied". Ter bescherming van de archeologische belangen zijn op deze gronden slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde toelaatbaar ten behoeve van de bestemming "Archeologisch waardevol gebied". 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 40 cm beneden maaiveld en het grondoppervlak niet meer bedraagt dan 500m². Hiervoor is voor het college van burgemeester en wethouders een afwijkingsbevoegdheid 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 gebied" 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.

3 Algemene regels

Artikel 21 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 22 Algemene bouwregels

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

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 24 Algemene aanduidingsregels

Dit artikel bevat bepalingen voor algemene aanduidingen. Het betreft hier de algemene aanduiding voor de molenbiotoop.

Artikel 25 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 26 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 27 Algemene procedureregels

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

Artikel 28 Strafbepaling

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

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 29 Overgangsrecht

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

Artikel 30 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan “Bebouwde kom Wolphaartsdijk”.

HOOFDSTUK 7 Handhaving

7.1 Inleiding

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

7.2 Handhaving bestemmingsplannen

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

7.3 Handhavingsbeleid

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

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

7.4 Opleggen sancties

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

HOOFDSTUK 8 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig plan betreft een conserverend bestemmingsplan voor een bestaande situatie en voorziet niet in uit te voeren werken of werkzaamheden. Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar. Om die reden is het opstellen van een exploitatie achterwege gelaten. De financiële betrokkenheid van de gemeente zal bij mogelijke investeringen per geval worden afgewogen. Bij die percelen waarvoor een wijzigings- danwel afwijkingsbevoegdheid is opgenomen, zal medewerking slechts worden verleend nadat de financiële haalbaarheid hiervan bij dat concrete verzoek vooraf is aangetoond.

HOOFDSTUK 9 Maatschappelijke toetsing

9.1 Vooroverleg artikel 3.1.1 Bro

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, in het kader van het vooroverleg waar nodig het plan te worden toegezonden aan besturen van gemeenten, met Rijks- en provinciale diensten en dergelijke. In bepaalde gevallen kan worden afgeweken van het vereiste vooroverleg.

Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- Provincie Zeeland
- Waterschap De Scheldestromen
- Veiligheidsregio Zeeland
- Delta N.V.

Voorafgaand aan de -formele- bestemmingsplanprocedure zal een inspraakprocedure worden opgezet. Het voorontwerp bestemmingsplan zal in het kader hiervan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage worden gelegd.

9.2 Ontwerpbestemmingsplan

De gemeente betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het ontwerp van het bestemmingsplan zal in verband daarmee gedurende zes weken op het gemeente secretariaat ter inzage liggen en digitaal beschikbaar gesteld worden op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn kunnen door een ieder zowel mondelinge als schriftelijke zienswijzen naar voren worden gebracht.