



GEMEENTE GOES

Bestemmingsplan 'Supermarkt Wolphaartsdijk'

Vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Goes bij
besluit van 15 oktober 2020,

De griffier,

De voorzitter,

PLAN & OMGEVING

's Heer Abtskerke
Polderweg 6, 4444 AA

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

gemeente	Goes
titel	Bestemmingsplan 'Supermarkt Wolphaartsdijk'
imronummer	NL.IMRO.0664.BPWO08-VG99
projectnummer	GO4005
status	Definitief
Voorontwerp	6 juni 2019
Ontwerp	6 december 2019
Vastgesteld	15 oktober 2020

TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan 'Supermarkt Wolphaartsdijk' in de gemeente Goes.

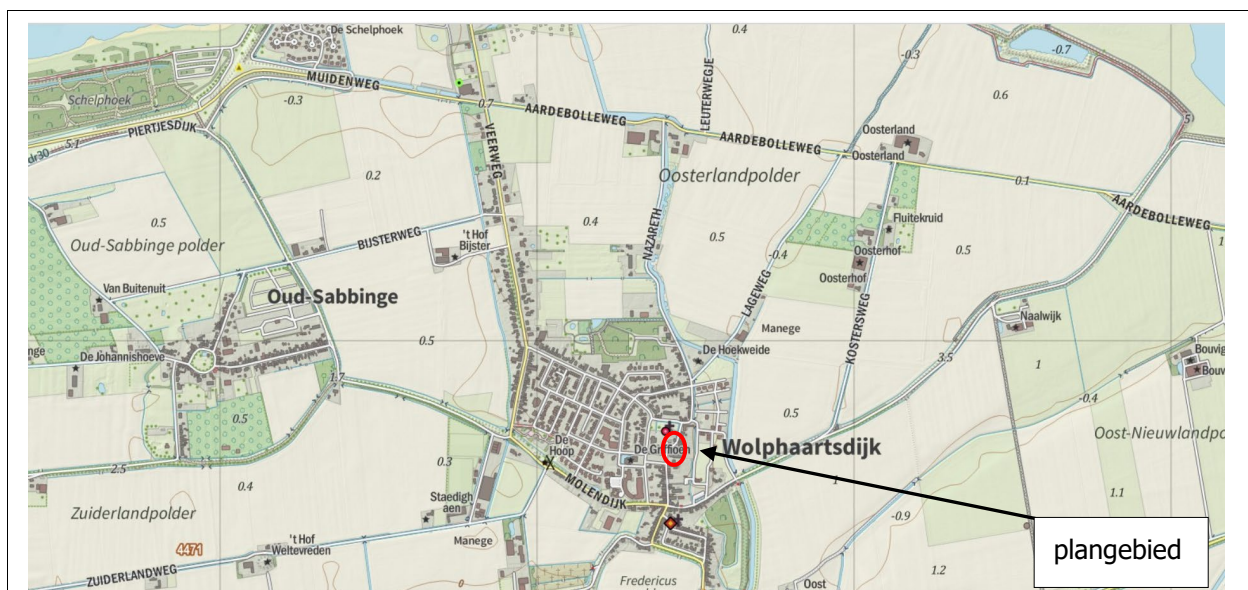
INHOUD

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerend bestemmingplan	5
1.3	Leeswijzer	6
2	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Beoogde situatie	9
3	BELEIDSKADERS	18
3.1	Rijksbeleid	18
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	(Regionaal en) Gemeentelijk beleid	21
3.4	Toetsing beleidskaders	25
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	27
4.1	Bodem	27
4.2	Archeologie	28
4.3	Cultuurhistorie	30
4.4	Water	32
4.5	Ecologie / flora en fauna	35
4.6	Milieuhinder	39
4.7	Geluidhinder	39
4.8	Luchtkwaliteit	41
4.9	Externe veiligheid	42
4.10	Overige belemmeringen	43
5	JURIDISCHE ASPECTEN	45
5.1	Algemene opzet	45
5.2	Verbeelding	45
5.3	Regels	46
5.3.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	46
5.3.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	46
5.3.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	48
5.3.4	Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels	49
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	50
7	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	52
7.1	Maatschappelijke toetsing	52
7.2	Overleg	52
7.3	Procedure	52

8	HANDHAVING	54
8.1	Inleiding	54
8.2	Handhaving bestemmingsplannen	54
8.3	Handhavingsbeleid	54
8.4	Opleggen sancties	55

BIJLAGE

Bijlage 1: Bodemonderzoeken;
Bijlage 2: Archeologische onderzoeken;
Bijlage 3: Advies Erfgoed Zeeland;
Bijlage 4: Flora & faunaonderzoek;
Bijlage 5: Akoestisch onderzoek;
Bijlage 6: Bomenonderzoek;
Bijlage 7: Stikstofdepositieberekening;
Bijlage 8: Vormvrije m.e.r.-beoordeling;
Bijlage 9: Distributieve toets;
Bijlage 10: Overleg- en inspraakrapport;
Bijlage 11: Antwoordnota zienswijzen.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Luchtfoto plangebied

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Supermarkt MCD P. de Koster, gevestigd aan de Hoofdstraat 31 te Wolphaartsdijk, is een familiebedrijf dat sinds jaar en dag een ruim assortiment biedt aan dagelijkse levensmiddelen voor de kernen Wolphaartsdijk, Oud-Sabbinge en het omliggende buitengebied. Naast dat het assortiment met de wensen van de huidige tijd dient mee te gaan, geldt dit ook voor de bebouwing van de supermarkt.

De eigenaren van de supermarkt, als ook de formulebeheerder MCD, zijn van mening dat de bebouwing, waarin de huidige supermarkt is gevestigd, niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd. Daarnaast heeft zich de mogelijkheid voor gedaan om de aangrenzende gronden te verwerven. Op deze gronden beogen de eigenaren in samenwerking met de formule beheerder MCD, welke onderdeel is van de firma Boon's Markt, een nieuwe supermarkt te realiseren, waarbij tevens de locatie wordt geherstructureerd.

De ligging van de projectlocatie is weergegeven in figuur 1. In figuur 2 is bestemmingsbegrenzing op de luchtfoto weergegeven.

1.2 Vigerend bestemmingplan

De gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Wolphaartsdijk' en hebben de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Gemengd'. Daarnaast kennen de gronden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -1 en 2'. Op een klein gedeelte van de gronden is de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – Molenbiotoop' gelegen. Binnen de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Gemengd' zoals deze momenteel zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om een nieuw supermarktgebouw te realiseren.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Bebouwde kom Wolphaartsdijk'

Ook is er binnen het bestemmingsplan geen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de vigerende bestemmingen te kunnen wijzigen. Hierdoor is het noodzakelijk om een planologische procedure te doorlopen om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren.

In het onderhavige geval, heeft de gemeente Goes aangegeven dat de ontwikkeling wordt opgenomen in een zogenaamd 'postzegelplan' (een klein bestemmingsplan). Het voorliggende bestemmingsplan 'Supermarkt Wolphaartsdijk' vormt de planologisch-juridische basis voor de voorgestane ontwikkeling.

1.3 Leeswijzer

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

2 HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Ligging plangebied

Wolphaartsdijk

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 krijgt het eiland Wolphaartsdijk nog volop zijn deel. Omstreeks het midden van de 14de eeuw gaat Oostkerke ten onder, waarna in 1370 herdikking 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.

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 onder meer de supermarkt, een drogist en een cafetaria zijn gevestigd. Daarnaast zijn enkele bedrijven/voorzieningen verspreid over het dorp aanwezig.

Huidige inrichting plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Hoofdstraat te Wolphaartsdijk. Aan de Hoofdstraat 25, 27-31, 33 en 33A, is de bebouwing gelegen waarin deels Supermarkt MCD P. de Koster is gevestigd. Deze bebouwing wordt ook deels gebruikt voor de woonfunctie. Zoals aangegeven is in de Hoofdstraat, naast de supermarkt ook detailhandel/horeca gevestigd alsmede een drogist en een snackbar. Aan de westzijde van de supermarkt is het Wolfertsplein gelegen, dat als groen longetje de verbinding maakt naar het aan de Oostkerkestraat gelegen dorps huis 'De Griffioen'. Ten noorden van de planlocatie is op korte afstand de Nicolauskerk en het verenigingsgebouw 'De Brug' gelegen. De planlocatie is voor het overige omringd door woonbebouwing. Ten oosten van de planlocatie is voorzien in een nieuwe woonwijk voor circa 42 woningen. Noemenswaardig zijn de drie beuken die grenzen aan de zuidzijde van de bebouwing van de supermarkt. In figuur 4a zijn enkele beelden weergegeven van de huidige situatie. In figuur 4b zijn beelden opgenomen van de beukenbomen.

Het plangebied bestaat uit de percelen, kadastraal bekend Goes, sectie AD, nrs. 367, 368, 370, 1312, 1313, 370, 371 en 372, met een totale oppervlakte van 6.242m². De percelen liggen ingeklemd tussen de Hoofdstraat en de Arjaan Katsmanstraat. In figuur 5 is de huidige indeling van het terrein opgenomen. Het grootste gedeelte van het plangebied wordt ingevuld door de supermarkt van circa 549m² met de daarachter gelegen bakkerij met magazijn. Aan de supermarkt vast zit aan de zuidzijde de slijterij en de kantine. Aan de oostzijde van de supermarkt, direct gelegen aan de Hoofdstraat, bevinden zich de woning nummer 25 met enkele schuren.

Daar waar de percelen met nrs. 367, 368, 1313 en 1312 geen bebouwing kennen, zijn ze voorzien van verharding. Perceel 1312 kent een uitgang op de Arjaan Katsmanstraat.

Boven de supermarkt zijn de woningen met nummer 27 en 29 gelegen, waarin ook ruimte is ingericht ten behoeve van het houden van kantoor. Aan de zuidzijde van de supermarkt is een opgang gerealiseerd, waardoor woningen 33 en 33A zijn te bereiken. Ten zuiden van de supermarkt locatie is perceelnr. 370 gelegen met een woning aan de Hoofdstraat 37. Deze gronden met opstallen zijn aangekocht door de eigenaren van de supermarkt. De woning is reeds verlaten en verkeert in vervallen staat. De voortuin en de achtertuin zijn onverhard. In de voortuin staan grenzend aan de supermarkt 3 grote beukenbomen.



Aan Hoofdstraat 39 was tot voorkort 'Salon De Witte' gevestigd, met op de eerste verdieping een woning. Ook deze gronden met opstallen zijn aangekocht door de eigenaren van de supermarkt. Recentelijk is ook een deel van het perceel aan de Hoofdstraat 41 door de eigenaren van de supermarkt verworven. Dit perceel kent aan de achterzijde een paardenbak (buitenrijbak) en is verder als wei ingericht.



2.2 Beoogde situatie

Herstructurering en sloop

De initiatiefnemers, de eigenaren van de supermarkt, beogen de onder 2.1 opgenomen gronden te herstructureren en een nieuwe supermarkt te realiseren. Om deze herstructurering mogelijk te maken, zullen er diverse sloopwerkzaamheden plaatsvinden.

Vanaf het noorden naar het zuiden gezien vinden de navolgende sloopwerkzaamheden plaats:

1. De schuur ten oosten van woning nr. 25, alsmede het op het achterterrein gelegen schuurtje worden gesloopt;
2. Een gedeelte van de supermarkt, de bakkerij, het magazijn en de kantine worden gesloopt. De woningen met nrs. 25, 27, 29, 33 en 33A blijven behouden;
3. Woning nr. 37 en alle op het perceel aanwezige bebouwing (schuurtjes) worden gesloopt;
4. De winkel met bovenwoning op nr. 39 blijven behouden. Het daarachterliggende schuurtje wordt gesloopt;
5. Perceel 372 wordt gesplitst en het achterste (oostelijke) gedeelte wordt in het plangebied betrokken. Op dit perceel wordt niets gesloopt.

In figuur 5 zijn de te slopen opstallen opgenomen.



Figuur 5: Te slopen opstallen

Nieuwbouw en behoud bestaande gebouwen

Door de sloop van de voormelde bebouwing komt er veel ruimte vrij binnen de planlocatie om de gewenste nieuwbouw te realiseren. De bestaande supermarkt zal nadat er gedeelten van zijn gesloopt, gebruikt kunnen worden voor centrumvoorzieningen zoals detailhandel, dienstverlenende functies, maatschappelijke functies, alsmede ten behoeve van kantoorruimte en/of woonruimte. Op de verdieping zullen, zoals hiervoor is aangegeven, de woningen gehandhaafd blijven. Achter op perceelnr. 367, waar voorheen een schuurtje stond, zal een woning worden gerealiseerd.

Op de percelen 1313, 367 en gedeeltelijk op de percelen 1312 en 368 wordt de nieuwe supermarkt beoogd. Het nieuwe gebouw zal circa $(41 \times 33 =) 1.353\text{m}^2$ groot worden. Hierin wordt de supermarkt met circa 680m^2 ondergebracht. Kortom ten opzichte van de oude situatie zal de supermarkt $(680 - 549 =) 131\text{m}^2$ groter worden. De overige ruimten worden benut voor de bakkerij, koeling- en vriezerruimten, stalling bedrijfsvoertuigen en magazijn.

Aan de zuidzijde ter hoogte van Hoofdstraat 39 zal de situatie niet wijzigen ten opzichte van de bestaande situatie. In figuur 6 is een overzicht opgenomen van de nieuwe terreinindeling.



Figuur 6: Beoogde terreinindeling

De nieuwbouw en een gedeelte van de bestaande bakkerij zal bestaan uit een gebouw met twee zadeldaken met daar omheen een L-vormig gebouw met een plat dak. De goothoogte zal circa 4 meter bedragen, de nokhoogte van de bestaande bakkerij bedraagt 8,5 meter en de nokhoogte van de nieuwe supermarkt bedraagt circa 9 meter. Qua materiaalkeuze en vormgeving wordt de nieuwbouw ingepast in het dorpse karakter.

Achter op het terrein, met een ontsluiting op de Arjaan Katsmanstraat, zal een nieuwe woning, ter vervanging van de gesloopte woning aan de Hoofdstraat 37, worden gerealiseerd. De maatvoeringen van deze woning zullen aansluiten bij de bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan.

Verkeer en parkeren

Verkeer

Om de supermarkt te bevoorraden, zal deze op gezette tijden van nieuwe levensmiddelen worden voorzien. De hierna opgenomen aanrijdtijden zijn indicatief. De aanrijdtijden zullen ten opzichte van de bestaan de situatie niet wijzigen op de vrijdag en zaterdag na. Op vrijdag zal er ook een vrachtwagen om 15h00 komen. Dit is in de huidige situatie reeds in de zomermaanden. Dit geldt ook voor de zaterdag, waar er om 8h30 een vrachtwagen zal komen. Ook dit is in de zomermaanden de huidige situatie.

De aanrijdtijden zien er als volgt uit:

Dag	Huidige situatie	Nieuwe situatie	vracht t.b.v.
Maandag	6h45	7h00	supermarkt
Dinsdag	6h45	7h00	supermarkt
Woensdag	12h00	12h00	supermarkt
Donderdag	7h00	7h00	bakkerij
Vrijdag	8h30 en 15h00 (zomer)	8h30 en 15h00	supermarkt
Zaterdag	8h30 (zomer)	8h30	supermarkt
Zondag	geen	geen	

Als aanvulling op de bovenstaande aanrijdtijden, zal er dagelijks een bestelauto met tijdschriften om 7h30 uur arriveren en zal 1 keer per week een bakwagen bij de supermarkt komen en gaan. Dat is in de huidige situatie en dat blijft in de nieuwe situatie. De aanrijdroute zal de navolgende wegen volgen: Oude Kade – Frederiksstraat - Lepelstraat – Oostkerkestraat - Hoofdstraat – Arjaan Katsmanstraat. In figuur 7 is de aanrijdroute opgenomen.



Figuur 7: Aanrijdroute

De kruispunten Oostkerkestraat/Papenweg/Hoofdstraat, alsmede Hoofdstraat/Nazareth/Arjaan Katsmanstraat zullen geschikt gemaakt worden voor de dagelijkse afwikkeling van het vrachtverkeer ten behoeve van de nieuwe supermarkt. Zie in dezen figuren 8a en 8b.

Voor het kruispunt Oostkerkestraat/Papenweg/Hoofdstraat zal deels een verkeersverbod gaan gelden zodat de vrachtwagen correct kan manoeuvreren. Het verkeersbesluit hiervoor is inmiddels genomen.

Het personenautoverkeer zal van de erftoegangswegen binnen de bebouwde kom gebruik maken om de supermarkt te bereiken. De huidige supermarkt kent een verkoopvloeroppervlakte van 549m² en wordt uitgebreid tot 680m² (131m² supermarkt). De uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak bedraagt 131m². De verkeersgeneratie van de supermarkt is inzichtelijk gemaakt aan de hand van de kengetallen uit de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Hierbij is uitgegaan van het gebiedstype 'rest bebouwde kom' en 'matig stedelijk'. Voor een 'fullservice supermarkt' type 1 bedraagt de verkeersgeneratie minimaal 92,3 en maximaal 133,9 motorvoertuigen per etmaal per 100m² bvo. Als norm die volgt uit het bovenstaande kan een gemiddelde verkeersgeneratie worden gehanteerd van: $(92,3 + 133,9) : 2 = 113,1$ motorvoertuigen per etmaal per 100 m² bvo.

De verkeersgeneratie bedraagt:

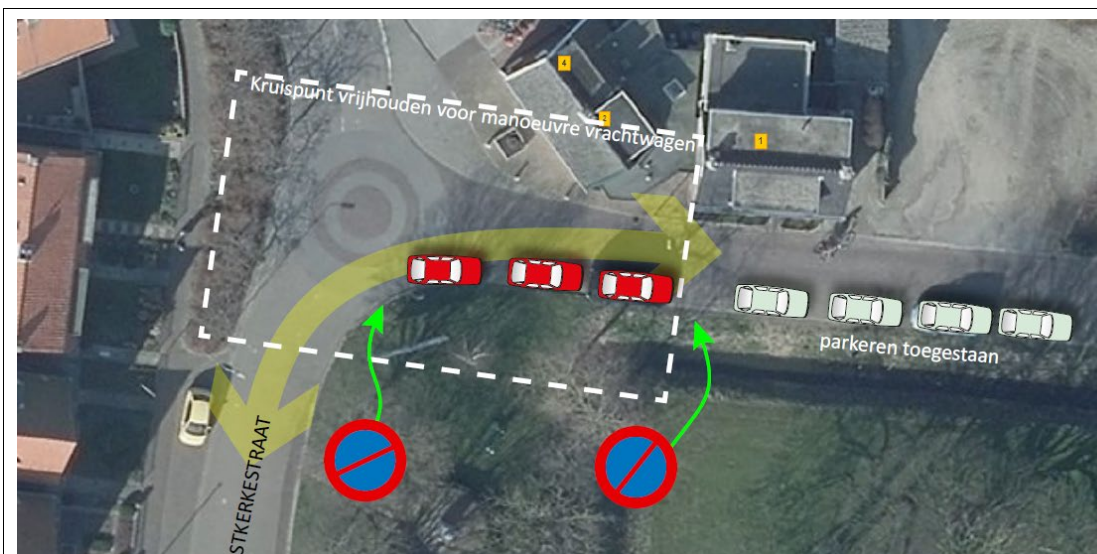
- bestaande supermarkt: $5,65 \times 113,1 = 639$ motorvoertuigen per etmaal
- nieuwe supermarkt: uitbreiding $1,31 \times 113,1 = 149$ motorvoertuigen per etmaal

De totale verkeersgeneratie voor de nieuwe supermarkt bedraagt derhalve $639 + 149 = 788$ motorvoertuigen per etmaal.

De verkeersgeneratie voor de nieuwe woning (koop, vrijstaand) bedraagt minimaal 7,8 en maximaal 8,6 per woning. Als norm die volgt uit het bovenstaande kan een gemiddelde verkeersgeneratie worden gehanteerd van: $(7,8 + 8,6) : 2 = 8,2$ per woning.

De erftoegangswegen hebben ter plaatse een minimale wegbreedte van 4,5 meter en binnen de bebouwde kom wordt volgens het Goes Verkeer en Vervoerplan (GVVP) als richtlijn een maximale verkeersintensiteit van 2500 mvt/etm gehanteerd. Uit recente verkeerstellingen in Wolphaartsdijk is gebleken dat door de realisatie van de nieuwe supermarkt de maximale verkeersintensiteit van 2500 mvt/etm niet worden overschreden. Zo bedraagt de huidige verkeersbelasting op de Oostkerkestraat rond de 1000 motorvoertuigen per etmaal. Deze straat is een van de ontsluitingswegen in het dorp. De verkeersbelasting op de nabijgelegen straten is derhalve lager. Er is daarmee meer dan voldoende capaciteit beschikbaar om extra verkeersbewegingen als gevolg van de beoogde ontwikkeling op te vangen.

Nu het gaat om het realiseren van een supermarkt, wordt uitgegaan van 100% licht verkeer. Dit verkeer verdeelt zich over de erfontsluitingswegen tot aan de hoofdontsluitingsweg van de kern, de Papenweg/Oostkerkestraat. Deels zal het verkeer afkomstig van de supermarkt via de Hoofdstraat en het Wolfertersplein en deels via de Hoofdstraat (om de kerk heen) op de Papenweg en Oostkerkestraat komen. Een klein gedeelte zal via de Hoofdstraat en Nazareth het gebied verlaten. Gelet op het hiervoor gestelde zijn verkeersproblemen als gevolg van de uitbreiding van de supermarkt niet te verwachten.



Figuur 8a: Kruising Oostkerkestraat/Papenweg/Hoofdstraat



Figuur 8b: Routing kruising Oostkerkestraat/Papenweg/Hoofdstraat/ Nazareth/Arjaan Katsmanstraat

Parkeren

De bezoekers van de supermarkt zullen te voet, per fiets of met de auto hun boodschappen komen doen. Nu het een supermarkt betreft die met name haar verzorgingsgebied heeft in de kern Wolphaartsdijk en het direct daaraan grenzend buitengebied, leert de praktijk dat de bezoekers veelal te voet of met de fiets komen. Echter de parkeervoorziening voor auto's zal op de parkeerbehoefte afgestemd dienen te worden. Om een goed gedimensioneerde parkeervoorziening te realiseren, wordt aangesloten bij de CROW-publicatie 381 'Toekomstig bestendig parkeren'.

De onderhavige supermarkt kan als volgt getypeerd worden:

Fullservice supermarkt (laag en middellaag prijsniveau), type 1

Dit is een supermarkt die zich kenmerkt door een relatief laag prijsniveau. Het serviceniveau is van een middenniveau en het assortiment is uitgebreid. Dit soort supermarkten heeft speciale afdelingen voor vlees, kaas en brood. De verkoopvloeroppervlakte is vaak groter dan 1.000 m² vwo. Supermarkten die binnen dit type vallen zijn bijvoorbeeld Nettorama, Jumbo.

Kencijfers per 100m² bvo

Categorie	Centrum		Schil		Rest kom		Buitengebied		Aandeel bezoek
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	
Buurtsupermarkt	0,9	2,9	1,7	3,7	2,5	4,5	n.v.t.	n.v.t.	89%
Discount supermarkt	2,3	4,3	3,9	5,9	5,5	7,5	n.v.t.	n.v.t.	96%
Fullservice super, type 1**	2,1	4,1	3,7	5,7	4,4	6,4	n.v.t.	n.v.t.	93%
Fullservice super, type 2**	2,6	4,6	3,0	5,0	3,9	5,9	n.v.t.	n.v.t.	93%
Grote supermarkt	5,0	7,0	5,9	7,9	6,7	8,7	n.v.t.	n.v.t.	84%

Figuur 9: Kencijfers CROW

Als norm die volgt uit het bovenstaand overzicht kan het gemiddelde gehanteerd worden: $(4,4 + 6,4) : 2 = 5,4$ parkeerplaatsen bezoekers en medewerkers per 100m² bvo.

Parkeren uitbreiding supermarkt

Het verkoopvloeroppervlak van de bestaande supermarkt à 549m² wordt uitgebreid tot 680m² (131m² supermarkt). De uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak bedraagt 131m². Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de uitbreiding van de supermarkt bedraagt:

$$131/100 \times 5,4 = 8 \text{ parkeerplaatsen}$$

In het totaal worden er 24 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Dubbelgebruik

De overige centrumfuncties maken eveneens gebruik van deze parkeerplaatsen. In figuur 10 zijn de aanwezigheidspercentages opgenomen. Dubbelgebruik van de parkeerplaatsen is hiermee mogelijk. De piekmomenten liggen op werkdagen (avond) en zaterdag.

Aanwezigheid (%) per dagdeel naar functie	Werkdag					Zaterdag		Zondag
	Ochtend	Middag	Avond	Koop-avond	Nacht	Middag	Avond	Middag
Woningen bewoners	50	50	90	80	100	60	80	70
Woningen bezoekers	10	20	80	70	0	60	100	70
Kantoren/bedrijven	100	100	5	5	0	0	0	0
Commerciële dienstverlening	100	100	5	75	0	0	0	0
Detailhandel	30	60	10	75	0	100	0	0
Supermarkt	30	60	40	80	0	100	40	0

Figuur 10: Dubbelgebruik parkeerplaatsen

Landschappelijk inpassing

De beoogde ontwikkeling is gelegen binnen de bebouwde kom van Wolphaartsdijk. Op basis van de Omgevingsverordening Zeeland 2018 bestaat er enerzijds geen plicht om de ontwikkeling landschappelijk in te passen. Anderzijds betreft de ontwikkeling ook een herstructurering van het plangebied en de directe omgeving, alsmede staan binnen het plangebied 3 grote beukenbomen.

Deze beukenbomen zijn opgenomen op de gemeentelijke lijst 'Waardevolle bomen', alsmede in het Landelijke Register van Monumentale Bomen. Op basis van het gemeentelijke groenbeleid wordt alles in het werk gesteld om waardevolle bomen te behouden.

Op verzoek van de gemeente Goes heeft adviesbureau "Tree Ground Solutions" uit Amsterdam in beeld gebracht wat de maatregelen zouden moeten zijn om de 3 waardevolle bomen in de nieuwe situatie te kunnen behouden.

Advies en randvoorwaarden:

De gemeente Goes acht het wenselijk alles in het werk te zetten om de 3 waardevolle rode beuken te behouden. Om deze reden worden de volgende maatregelen getroffen om de bomen te behouden:

1. De kronen van de bomen worden minimaal gesnoeid, er mag geen zonlicht (meer dan de huidige situatie) in de kroon komen.
 - a. Zware gesteltakken worden niet verwijderd, enkel alleenhangende takken (niet dikker dan Ø 10 cm) om de takvrije zone iets te verhogen.
2. De stam wordt niet blootgesteld aan overmatig zonlicht.
 - a. De klimop wordt behouden op de stam. Wel wordt voorkomen dat de klimop ver de kroon ingroeit. Dus op de zware aanzetten van de takken na wordt de klimop jaarlijks verwijderd in de kroon.
 - b. De huidige begroeiing op de stam beschermt de boom ook tegen reflectie vanaf de (toekomstige) verharding en auto's. De keuze van de nieuwe verharding is dan ook bepalend voor de mate van overlast voor de boom.
3. Bij de sloopwerkzaamheden bij de gebouwen wordt uiterst voorzichtig gewerkt om geen takken in de kroon af te breken. Een zware boeteclausule in het contract met de aannemer zal voorzichtig werken rondom de bomen wel stimuleren.
 - a. Eén fout bij het slopen van de gebouwen zorgt ervoor dat de stam, de kroon of het wortelgestel onherstelbaar is beschadigd. Tijdens deze uitvoering wordt gebruik gemaakt van een bekwame bomenwacht die meedenkt met de aannemer om de bomen te beschermen en eventueel verantwoorde snoeiwerkzaamheden uitvoert.
4. De werkzaamheden op het wortelsysteem (zowel in de tuin als onder de oprit) worden handmatig uitgevoerd. Deze zone mag niet worden betreden door groot materiaal om werkzaamheden uit te voeren.
 - a. Het rooien van de onderbeplanting en het verwijderen van de verharding wordt handmatig uitgevoerd. Werkzaamheden met een kleine graafmachine hebben te veel invloed op het wortelgestel. Een combinatie met een minigraver en een vakbekwame bomenwacht is mogelijk, mits de beworteling in de tuin dit toelaat. Dit wordt nader onderzocht.
5. Er worden geen graafwerkzaamheden uitgevoerd in de zone waar de wortels zich bevinden.
 - a. Graafwerkzaamheden, om welke reden dan ook, worden niet worden uitgevoerd in de zone waar de wortels zitten. Dit is de gehele voortuin tot aan de huizen en onder de oprit tot aan de woning.
 - b. Een traditionele fundering voor de verharding aanleggen is niet mogelijk. Er wordt dan ook alleen met een holle funderings vervanger worden gewerkt om graafschade te voorkomen.
6. Het grondwaterniveau verandert niet ten opzichte van het huidige niveau.
 - a. Zowel een tijdelijke als blijvende stijging dan wel daling van het grondwaterniveau is dodelijk voor de beuken. Het is belangrijk te streven naar dezelfde waterhuishouding als de afgelopen 15 jaar.

7. Het maaiveld wordt ten opzichte van het huidige maaiveld niet verhoogd zonder dat er maatregelen worden getroffen om de druk van de wortels niet te verhogen en om het zuurstofgehalte in de bodem op niveau te houden of te verbeteren.
 - a. Er wordt dus geen grond op de kluit aangebracht. Het niveau van de wortelaanzet en de hoogte van de wortels zijn bepalend voor de hoogte van de nieuw aan te leggen parkeerplaats.

In aanvulling op de bovenstaande maatregelen is het behoud en het onderhoud van de bomen door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels behorende bij het bestemmingsplan geborgd.

Om ook de achterzijde van de ontwikkeling op een juiste wijze landschappelijk in te passen, zullen ter plaatse streekeigen hagen worden geplant. Deze streekeigen hagen zullen in een volwassen, uitgegroeide situatie een hoogte moeten hebben van circa 1.80 meter. In figuur 11 is een verbeelding van de landschappelijke inpassing opgenomen.



3 BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

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

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

(...)

Lid 2

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

Lid 3

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

Lid 4

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

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

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

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

Voor de beoogde ontwikkeling van het realiseren van een nieuwe supermarkt en 1 grondgebonden woningen aan de Hoofdstraat 31 te Wolphaartsdijk is een notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in de bijlagen bij dit plan.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet. Voor een krachtig Zeeland zijn economische groei, ontwikkeling en innovatie nodig. De provincie Zeeland draagt daar als regionaal bestuur met eigen taken en verantwoordelijkheden actief aan bij. De provincie zet in op een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en landelijke gebied. Het Omgevingsplan is het provinciaal beleidsplan voor ruimte, milieu, water en natuur en heeft een wettelijk basis in de Wet ruimtelijke ordening (art. 2.2), Wet Milieubeheer (art. 4.9) en Waterwet (art. 4.4.). Daarnaast ondersteunt het plan economische, sociale en mobiliteitsdoelen, maar het beleid en de financiering voor die onderwerpen worden ook uitgewerkt in de aparte beleidsplannen en agenda's.

Voorzieningenstructuur

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de lokale voorzieningen. Op bovengemeentelijk niveau draagt een adequaat voorzieningenpatroon bij aan de leefbaarheid en aan de aantrekkelijkheid van een regio. De Provincie vraagt daarom gemeenten in regioverband een masterplan voorzieningen op te stellen. Hierin worden de demografische ontwikkelingen en de te verwachten vraag in beeld gebracht en kunnen gemeenten in overleg met maatschappelijke organisaties en burgers gezamenlijk beleid voor de lange termijn ontwikkelen. Via het leefbaarheidsbeleid wordt het huidige voorzieningenbestand geïnventariseerd en het antwoord gegeven op de vraag hoe een kwalitatief en toekomstbestendig voorzieningenniveau er uit ziet.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

Samenwerking tussen de provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties staat in het Omgevingsplan Zeeland 2018 centraal. Een aantal uitgangspunten vindt de provincie van zo'n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten. Provinciale Staten hebben daarom, ook de Omgevingsverordening Zeeland 2018 vastgesteld. Hierin zijn onder andere regels opgenomen voor:

- Bedrijven en detailhandelsvoorzieningen
- Wonen;
- Duurzame energie;
- Verblijfsrecreatie;
- Agrarisch gebied waaronder intensieve veehouderij, glastuinbouw en bufferzones;
- Lawaaisporten, gemotoriseerde luchtsporten en landingsplaatsen;
- Waterkeringen;
- Natuur en landschap;
- Molenbiotoop.

De regels voor duurzame verstedelijking zijn reeds op nationaal niveau gereguleerd. Zie hiervoor hetgeen is opgenomen in paragraaf 3.1.

De overige aspecten zoals benoemd in de verordening (waaronder waterkering, natuur, cultuurhistorie, recreatie, windenergie) zijn op het onderhavige plan niet van toepassing met uitzondering van de artikelen 2.6 en 2.29.

Artikel 2.6 Detailhandel

Ter regulering van detailhandel is artikel 2.6 in de Omgevingsverordening opgenomen.

Artikel 2.6 luidt:

1. *In een bestemmingsplan worden nieuwe detailhandelsvoorzieningen, daaronder mede verstaan de uitbreiding van bestaande detailhandelsvoorzieningen, primair toegelaten in bestaande kernwinkelgebieden. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin nieuwe detailhandelsvoorzieningen, met inbegrip van de uitbreiding van bestaande -voorzieningen, worden toegelaten wordt inzicht gegeven in de wijze waarop het plan bijdraagt aan het beleidsdoel van bundeling en concentratie in bestaande kernwinkelgebieden.*
2. *Het eerste lid is niet van toepassing op de in bijlage B genoemde categorieën.*

Artikel 2.29 Molenbiotoop

De bescherming van molenbiotopen betreft vooral behoud van een vrije windvang en het behoud van de belevingswaarde/het historisch karakter van de omgeving. De verordening schrijft voor dat de plantoelichting inzicht moet bieden in de cultuurhistorische waarde van windmolens en het omringende gebied.

Artikel 2.29 luidt:

1. *In de toelichting bij een bestemmingsplan wordt inzicht gegeven in de cultuurhistorische waarde van in of nabij het plangebied aanwezige traditionele windmolens.*
2. *Een bestemmingsplan bevat regels tot behoud van windvang van de in of nabij het plangebied aanwezige traditionele windmolens. In ieder geval worden in een bestemmingsplan op zodanige wijze bestemmingen aangewezen dan wel regels gegeven dat binnen een straal van 100 meter gerekend vanaf het middelpunt van de traditionele windmolen geen nieuwe bebouwing en beplanting wordt toegelaten hoger dan het laagste punt van de verticaal staande wiken.*
3. *Het bepaalde in het tweede lid, tweede volzin is niet van toepassing op:*
 - a. *bestaand gebruik en bestaande bebouwing;*
 - b. *het toelaten van een bouwwerk dat, gezien vanuit de molen, aan de achterzijde van bestaande bebouwing wordt opgericht en waarbij de hoogte en de breedte blijft binnen de hoogte en de breedte van de bestaande bebouwing waarachter het bedoelde bouwwerk wordt opgericht.*
 - c. *het toelaten van een bouwwerk dat strekt ter vervanging van bestaande bebouwing en dat al dan niet wordt gebouwd ten behoeve van een andere functie dan de functie van de bestaande bebouwing voor zover de bebouwingsmogelijkheden, krachtens het vigerende bestemmingsplan waarin de bestaande bebouwing is toegelaten, niet worden vergroot. In afwijking van de vorige volzin mogen meer bebouwingsmogelijkheden worden geboden indien in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat geen nadelige effecten zullen optreden voor de windvang en de cultuurhistorische waarde van de molen.*
4. *In een bestemmingsplan worden voorts op zodanige wijze bestemmingen aangewezen dan wel regels gegeven dat binnen een straal van 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de traditionele windmolen een zekere mate van vrije windvang is gewaarborgd.*

3.3 (Regionaal en) 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 ervoor zorgt nieuwe ontwikkelingen te kunnen huisvesten. Daarbij zal het steeds minder gaan om grotere stadsuitbreidingen en steeds vaker om transformatie en herstructurering van bestaand stedelijk gebied. Dit zijn vaak lastige opgaven maar vernieuwing van bestaand stedelijk gebied is noodzakelijk om de stad op lange termijn gezond te houden. Grote opgaven die genoemd zijn binnen het bestaand stedelijk gebied zijn de Goese Schans en de stationsomgeving.

Voor woningbouw is opgenomen dat de op dit moment al daartoe geoormerkte locaties waarschijnlijk voldoende ruimte bieden. Wel is er uitbreidingsruimte nodig voor werken, zorg en vrije tijd. Als nieuwe locatie voor een bedrijventerrein wordt beoogd in te zetten op de Zuidwestrand (Poel V). De Zuidoostrand nabij het ziekenhuis wordt gezien als locatie voor nieuwe zorgfuncties. De Noordwest en Noordoost randen en het gebied bij het Poelbos worden geschikt bevonden voor stadsrecreatie, groen en vrijetijdsfuncties. Voor toeristen wordt beoogd de recreatieve potentie van de randen aan het Veerse Meer en de Oosterschelde verder uit te bouwen.

Van kwantiteit naar kwaliteit

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

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

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

Dorpen en buitengebied

Er is in de structuurvisie opgenomen dat in de dorpen rond Goes wonen voorop staat, bestaande voorzieningen worden gekoesterd maar op termijn niet allemaal in de huidige vorm in stand kunnen worden gehouden. Gesteld wordt dat het zoeken naar slimme combinaties en alternatieven steeds meer nodig zal zijn. Aanpak van zwakke plekken zoals vervallen panden is nodig om de woonomgeving gezond te houden. In het buitengebied blijft de nadruk liggen op de akkerbouw maar er ontstaan steeds meer koppelingen met recreatie en 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.

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. In het groenstructuurplan wordt op hoofdlijnen aangegeven welke groene locaties van belang zijn voor Goes, waar ze het groen wil behouden en ook waar ze de groenstructuren wil verstevigen. Goes wil graag dat de bewoners Goes ervaren als een mooie, groene stad en gemeente waar het goed toeven is. Groen trekt mensen aan. Groen loont. Daarom wil Goes zich inzetten voor groen met een positieve uitstraling waarbinnen het plezierig wonen, werken en recreëren is.

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

Welstandsnota (2016)

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 langsrichting, 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.

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 volkstuinen. 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.

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).

Goes Verkeer 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 verkeerskwesties in Goes worden aan dit kader getoetst. In het GVVP is gekozen voor een integrale benadering van alle mobiliteitsdeelnemers op basis van een geografische indeling, waardoor de visie overzichtelijk aanschouwelijk is gemaakt.

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

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

3.4 Toetsing beleidskaders

Ladder voor duurzame verstedelijking

Binnen zowel het rijksbeleid, het provinciaal beleid als het gemeentelijk beleid neemt de 'ladder van duurzame verstedelijking' een prominente plek in. Een 'stedelijke ontwikkeling' wordt gedefinieerd als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Onder 'andere stedelijke voorzieningen' wordt verstaan, accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur, indoorsport en leisure. Het realiseren van een nieuwe supermarkt wordt dus niet (letterlijk) genoemd in de voormelde opsomming, doch deze valt onder het verzamelbegrip detailhandel. In het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) is geen ondergrens voor de minimale omvang van een stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden. Vaste jurisprudentie gaat ervan uit dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien het ruimtebeslag minder is dan 500m².

Zoals hiervoor reeds is opgemerkt, voldoet de huidige supermarkt niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Het verbouwen van het huidige pand tot een nieuwe supermarkt is economisch niet verantwoord. Daarnaast is een kleine uitbreiding van de supermarkt van bestaand 549m² naar nieuw 680m² (vergroting van 131m²) noodzakelijk om het gewenste assortiment te kunnen voeren alsmede de gewenste kwaliteit te kunnen bieden en zo de concurrentie voor de toekomst te waarborgen. Daarbij zij opgemerkt dat de huidige functie in het vigerende bestemmingsplan 'Gemengd' is. Deze bestemming wordt niet gewijzigd. Het bouwvlak om de nieuwbouw te kunnen realiseren zal worden vergroot. Kortom het gaat om een stedelijke ontwikkeling, die gelet op de omvang van de uitbreiding als klein ruimtebeslag kan worden betiteld. Daarnaast vindt er herstructurering van de gehele locatie plaats, waarbij tevens bebouwing wordt gesloopt. Gelet op het bovenstaande kan, indachtig het duurzame ruimtegebruik en de behoefte die er bestaat naar een nieuwe supermarkt, geconcludeerd worden dat de ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkeling vindt daarnaast plaats binnen stedelijk gebied.

Overige beleid

Ook aan de overige beleidsuitgangspunten wordt voldaan. Speciaal kan hier worden verwezen naar artikel 2.6 Detailhandel van de Omgevingsverordening Zeeland 2018. Binnen de kern Wolphaartsdijk is geen kernwinkelgebied aangewezen. Naar analogie van het kernwinkelgebied kan de Hoofdstraat rondom de huidige supermarkt, beschouwd worden als kernwinkelgebied. De herstructurering, alsmede de nieuwbouw (met kleine uitbreiding) vindt in dit gebied plaats. Voorts heeft er op 18 maart 2020 een distributieve toets plaatsgevonden welke is uitgevoerd door bureau Kardol. Als conclusie uit de distributieve toets komt naar voren:

De huidige winkelmaat van de MCD De Koster te Wolphaartsdijk (met ca. 549 m² w.v.o.) is, naar de toekomst gezien, voor een full-service dorpsupermarkt een incurante winkelmaat. Met deze te kleine winkelmaat kan de supermarktondernemer in de toekomst in onvoldoende mate zijn dorpsverzorgende functie vervullen. Gezien de lokale en bovenlokaal verzorgende boodschappenfunctie van de MCD De Koster is de huidige winkelmaat van ca. 549 m² w.v.o. namelijk straks niet meer competitief. Deze supermarkt ontbeert momenteel al de fysieke mogelijkheid om een voldoende pakket aan artikelen en services aan haar klanten aan te bieden.

De beoogde beperkte schaalvergroting van deze supermarkt met ca. 131 m² w.v.o. zal niet of nauwelijks waarneembare negatieve effecten hebben op het functioneren van de supermarkten rondom het dorp Wolphaartsdijk. Met andere woorden: de huidige distributieve verhoudingen tussen de 'vraagzijde' en de 'aanbodzijde' blijven, na schaalvergroting van Supermarkt De Koster, nagenoeg ongewijzigd. De noodzakelijke uitbreiding voor MCD-supermarkt De Koster (gecombineerd met een formuleswitch naar Boon's Markt) leidt dan ook niet tot een distributieve ontwrichting, noch tot een distributieve verstoring.

De volledige distributieve toets is opgenomen in de bijlagen.

Molenbiotoop

De aanwezige molenbiotoop ligt voor een gedeelte over het plangebied. In dit gedeelte van het plangebied wordt alleen bebouwing gesloopt. De beoogde ontwikkeling is derhalve niet in strijd met de aanwezige molenbiotoop.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Zoals hiervoor onder paragraaf 3.1 is aangegeven is er voor de beoogde ontwikkeling een notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in de bijlagen. Het college van Burgemeester en wethouders van Goes hebben op basis van deze notitie besloten dat het opstellen van een milieueffectrapportage achterwege kan blijven.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van de beoogde nieuwbouw past binnen de eerder beschreven beleidskaders.

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

In dit hoofdstuk komen onderwerpen als bodemkwaliteit, archeologische waarden, ecologische waarden, geluidsaspecten, et cetera aan de orde. Onder de noemer 'de kwaliteit van de leefomgeving' zijn voor diverse (milieu)aspecten onderzoek gedaan welke terug zijn te vinden in de bijlagen. Een eerder ontwerp van de supermarkt betrof een groter gebouw. Het huidige gebouw is kleiner ontworpen. De verrichte onderzoeken, met uitzondering van het geluidsonderzoek, zijn niet aangepast, omdat een kleiner gebouw niet leidt tot een andere uitkomst van de onderzoeken dan wel juist een gunstiger effect heeft.

4.1 Bodem

Gemeentelijk bodembeleid

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

Door het bureau Mitec Advies is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd medio 2^{de} kwartaal 2019. Voor de bevindingen en de conclusie wordt verwezen naar het integrale rapport dat is opgenomen in de bijlage. Hierna volgen de conclusies van het bodemonderzoek.

In opdracht van Supermarkt de Koster heeft Mitec Advies B.V. in mei 2019 een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd ter plaatse van de Hoofdstraat 25-39 te Wolphaartsdijk, kadastraal bekend gemeente Goes, sectie AD, nummers 367, 368, 370, 371, 1313, 1312, en 372 (gedeeltelijk).

Doel van het onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie en op basis hiervan na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor een omgevingsvergunningaanvraag voor de nieuwbouw van een supermarkt met parkeerplaatsen.

Op basis van het vooronderzoek is de onderzoekshypothese 'verdachte locatie' gesteld voor met name zware metalen.

Uit de toetsingsresultaten blijkt dat in mengmonster MM4 van de bovengrond van boringen 11, 14 en 17 een sterk verhoogd gehalte koper is gemeten. Na uitsplitsing zijn geen of alleen nog licht verhoogde gehalten aangetoond. In de bovengrond van boring 19 is een matig verhoogd loodgehalte aangetoond. Verder zijn in de (meng)monsters van de bovengrond geen of alleen licht verhoogde gehalten PAK, koper, zink, cadmium, kwik, lood en/of kobalt gemeten. In de (meng)monsters van de ondergrond zijn geen of alleen licht verhoogde gehalten kwik, lood en/of PCB gemeten.

In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties molybdeen, barium en xylenen (som) aangetoond.

Gezien de licht tot matig verhoogde gehalten in de grond en de licht verhoogde concentraties in het grondwater blijft de onderzoekshypothese "verdachte locatie" in principe gelden.

Omdat het echter geen sterk verhoogde gehalten betreft, is er vanuit de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De verkregen resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering voor een omgevingsvergunningaanvraag voor de geplande nieuwbouw.

Voorts is er medio juni 2019 een asbest in grondonderzoek uitgevoerd door Mos Milieu B.V. uitgevoerd. Aanleiding voor het onderzoek is de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudend materiaal in de bodem. Doel van het asbest in grondonderzoek is te bepalen of op de onderzoekslocatie een bodemverontreiniging met asbest aanwezig is.

Analytisch is in de grond geen asbest aangetroffen, of een gehalte kleiner dan de helft van de interventiewaarde. Omdat in de fractie > 20 mm uit de gaten/boringen verder geen asbesthoudend materiaal is waargenomen, hoeft er geen nader asbestonderzoek plaats te vinden. De 4 asbestplaatjes op het maaiveld van perceel 307 dienen te worden verwijderd, zie voor de locatie de situatietekening in Bijlage D in het asbest in de grondonderzoek. Het stukje ten westen van gat 04 is niet meer aanwezig, omdat dit is gebruikt voor de asbest-analyse. Na verwijdering zijn er wat betreft asbest in de grond geen belemmeringen voor de geplande nieuwbouw op de locatie. In de bijlage is het volledige asbest in grondonderzoek opgenomen.

4.2 Archeologie

Archeologie

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

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

Gemeentelijk archeologiebeleid

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

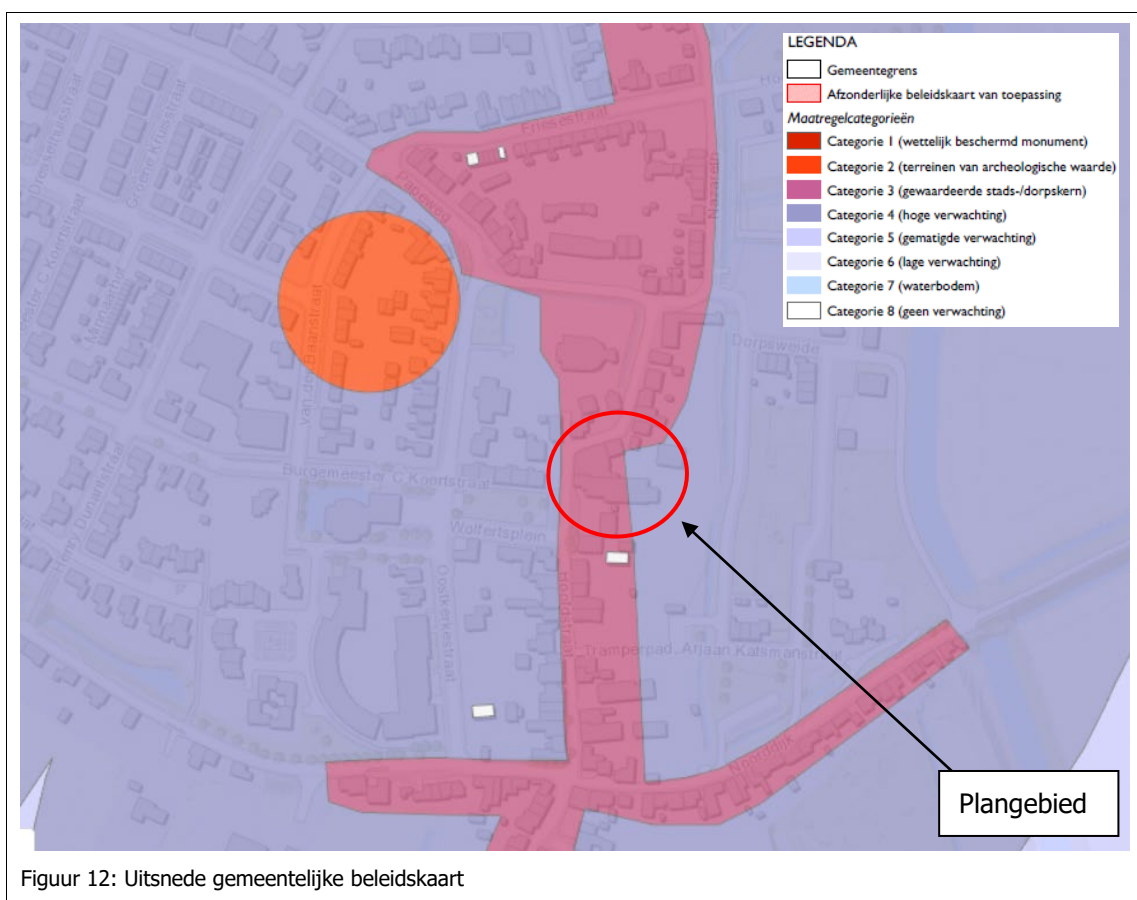
Het beleid is gebaseerd op een analyse van de plaatselijke situatie en geeft aan wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het rapport 'Archeologiebeleid gemeente Goes' (d.d. 30 juni 2011) bestaat uit een 'Deel A: Beleidsnota archeologie' en een 'Deel B: Toelichting beleidskaart'. Deel B is een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

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

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

Toetsing archeologiebeleid

Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid is het plangebied aangemerkt als een terrein van archeologische waarde van de categorieën 1 en 2.



Figuur 12: Uitsnede gemeentelijke beleidskaart

In het recente verleden heeft de gemeente Goes archeologisch bureauonderzoek laten uitvoeren voor de kern Wolphaartsdijk. Verwezen wordt naar onderzoeksrapport 241 van Artefact!, Wolphaartsdijk – Archeologische Verwachtingskaart bebouwde kom, d.d. 21 juni 2017.

Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat het onderzoeksgebied in een zone is gelegen waar geologische en landschappelijke fenomenen sterk bepalend zijn geweest voor enerzijds de mogelijke nederzettingskeuze en voor anderzijds hetgeen nog rest van de mogelijk aanwezige archeologische niveaus.

Het onderzoek heeft voorts aangetoond dat de omgeving van het onderzoeksgebied na de Romeinse Tijd vaak ongunstig is geweest voor menselijke bewoning. Tot aan de Late Middeleeuwen stond het gebied bloot aan de zee en was bewoning nauwelijks mogelijk. Hierna werd het bedijkt, maar ook meerdere malen wederom overstroomd. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Aansluitend is voor de onderhavige locatie inventariserend veldonderzoek gedaan door middel van verkennende boringen.

Uit het inventariserend veldonderzoek blijkt dat binnen het plangebied een hoge verwachting blijft gelden op het aantreffen van vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. Daarom is aanbevolen (zie paragraaf 4.2 en afbeelding 12) om binnen het westelijk deel van het plangebied (bij Hoofdstraat nr. 37) geen grootschalige graafwerkzaamheden uit te voeren die dieper reiken dan 0,80 m + NAP (circa 0,50 m -mv). Voor het noordwestelijk, centrale en oostelijk deel van het plangebied geldt het advies om geen grootschalige graafwerkzaamheden uit te voeren beneden 0,40 m + NAP (0,30 – 0,70 m -mv). Indien over grotere oppervlaktes dieper gegraven dan de genoemde dieptes in beide zones van het plangebied, wordt aanbevolen om archeologische vervolgonderzoek uit te voeren. Voor kleine ontsluitingen, bijvoorbeeld voor een kabelgoot, wordt vervolgonderzoek niet wenselijk geacht, gezien de zeer geringe kenniswinst van een dergelijk onderzoek. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

De onderzoeken en de daaruit voortvloeiende conclusies zijn voorgelegd aan Erfgoed Zeeland. Op basis van de bovenstaande onderzoeken wordt geadviseerd binnen het nieuwe bestemmingsplan twee zones met een eigen dubbelbestemming Waarde Archeologie op te nemen (zie figuur in het advies voor de exacte ligging). Binnen het licht paarse deel van het plangebied worden archeologische resten verwacht vanaf ongeveer 0,80 meter +NAP en binnen het gele deel van het plangebied worden archeologische resten verwacht vanaf een diepte van 0,40 meter +NAP. Geadviseerd wordt om de bodem binnen het plangebied niet dieper dan de aangegeven dieptes te ontgraven. Indien dit wel het geval is dan is het noodzakelijk aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren. De aard van het onderzoek is afhankelijk van de oppervlakte van de ontgraving en dient nader bepaald te worden in overleg met de adviseur archeologie van de bevoegde overheid. Het volledige advies is opgenomen in de bijlagen. Voorts is op de verbeelding en in de regels het advies van Erfgoed Zeeland verwerkt.

4.3 Cultuurhistorie

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie (zie daarvoor paragraaf 4.2) dienen ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie te

worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Door de eeuwen heen is het dorp Wolphaartsdijk op de landbouw gericht wat onder meer 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. Het is een nederzettingstype dat in de nieuwländpolders op de Zeeuwse eilanden veel voorkomt; "het voorstraatdorp". Deze nederzettingen worden gekenmerkt door een loodrecht op de dijk aansluitende hoofdstraat die op de kerkring uitmondt. Afhankelijk van de welvarendheid en daarmee samenhangende bevolkingstoename werden de hoofdstraat en de kerkring geheel door bebouwing omsloten of slechts ten dele bebouwd. Vaak bevond zich aan de voet van de dijk een haven; voor de inpoldering van de Schenge was dit in Wolphaartsdijk ook het geval. Waarschijnlijk is Wolphaartsdijk door het verzanden van zijn haven in de 17e eeuw een agrarische nederzetting gebleven en heeft het niet de groei gekend die in andere plaatsen verantwoordelijk is voor de volledige bebouwing van hoofdstraat en kerkring. Tot ongeveer 1870 was het ruimtelijk beeld van Wolphaartsdijk overeenkomstig het hierboven omschreven nederzettingstype. Aan weersijden van de Lepelstraat en van de Hoofdstraat heeft de bebouwing een gesloten karakter. De (halve) ring om de kerk, de Molendijk en de Noorddijk zijn hoofdzakelijk aan één zijde bebouwd.

Het plangebied is aan de Hoofdstraat gelegen. Het aanwezige gesloten karakter wordt onderbroken door de terugliggende woning aan de Hoofdstraat 37. Deze woning wordt gesloopt en halverwege dit perceel zal de nieuwe supermarkt worden gerealiseerd. Ter plaatse van de gesloopte woning zullen parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De aanwezige beuken kunnen niet behouden blijven en zullen worden gekapt. Daarvoor in de plaats komen twee nieuwe bomen. Doordat de woning op nr. 37 reeds was teruggelegen en daardoor het gesloten karakter onderbroken werd van de Hoofdstraat, vindt er geen verdere verstoring plaats door de realisatie van de supermarkt die op ditzelfde perceel wordt beoogd.

Binnen het plangebied komen geen monumenten voor. Verder verwijderd van het plangebied komen waardevolle panden aan de Oostkerkestraat (kerk) voor.

In het plangebied komen 3 rode beuken voor. De beuken in het plangebied zijn op de gemeentelijke lijst Waardevolle Bomen opgenomen. Uit het onderzoek van TGS blijkt dat wanneer werkzaamheden waaronder sloopwerkzaamheden en de aanleg van een parkeerterrein zullen plaatsvinden in de directe nabijheid van de beuken deze op den duur zullen afsterven. Te nemen kostbare maatregelen ten spijt. In deze wordt de afweging gemaakt tussen het economische belang tot behoud van een supermarkt in Wolphaartsdijk, waarbij ook het behoud van een dergelijke voorziening zorgdraagt voor een vitaal Wolphaartsdijk en het belang tot het behoud van de beukenbomen. Hierbij prevaleert het belang tot het behoud van de supermarkt, zulks onder de voorwaarde dat de drie beukenbomen gecompenseerd worden door de terugplant van twee nieuwe bomen. In de regels behorende bij het bestemmingsplan 'Supermarkt Wolphaartsdijk' is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Bij de ontwikkeling van het nieuwe supermarktgebouw zal met de inrichting van het plangebied, als mede met het ontwerp van het nieuwe supermarktgebouw rekening gehouden worden met

het karakter van het gebied. De cultuurhistorische waarden zullen op deze wijze niet worden aangetast.

Molenbiotoop

De bescherming van molenbiotopen betreft vooral behoud van een vrije windvang en het behoud van de belevingswaarde/het historisch karakter van de omgeving. In het vigerende bestemmingsplan, alsmede in het voorliggende bestemmingsplan worden waarborgen geboden ter bescherming van de molenbiotopen en van (een bepaalde mate van) vrije windvang. Hiertoe is een zogenaamde molenbiotoop opgenomen.

Aan de Molendijk 27 te Wolphaartsdijk is de molen 'De Hoop' gesitueerd. Het is een ronde bakstenen stellingmolen uit 1808, gedekt met dakleer en heeft een vlucht van 22,00 meter. Toen de molen in 1808 gebouwd werd was het een grondzeiler. Na een conflict over windrechten en het rooien van een bos, heeft de toenmalige eigenaar in 1894 de molen 10,5 meter hoger laten opmettelen en er een stellingmolen van gemaakt. Na een brand in 1993 werd de bovenkap vervangen en de romp nog eens met 70 cm verhoogd. Deze ingrepen maken De Hoop tot een molen met een uniek uiterlijk. De molen is nog actief in gebruik.

De molenbiotoop van molen 'De Hoop' ligt deels over het plangebied. In dit gedeelte van het plangebied wordt alleen bebouwing gesloopt. Daarnaast worden in dit gedeelte van het plangebied 3 rode beuken gekapt en komen er 2 rode beuken voor in de plaats. De beoogde ontwikkeling is derhalve niet in strijd met de aanwezige molenbiotoop.

4.4 Water

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

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21^e eeuw (Rijksbeleid)

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

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

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het NWP2 geeft het integrale kader voor het waterbeleid van het Rijk voor de komende zes jaar en geeft uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en de overstromingsrisico's. De Stroomgebiedbeheerplannen, het Programma van maatregelen mariene strategie, de Beleidsnota Noordzee en de Overstromingsrisicobeheerplannen maken onderdeel uit van het NWP2.

Stroomgebiedbeheerplan Schelde 2016-2021

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

Omgevingsplan Zeeland 2018

Een goede kwaliteit en kwantiteit van oppervlaktewater en grondwater is voor landbouw, natuur en alle inwoners en toeristen van groot belang. Zeeland bestaat voor een groot deel uit water en landelijk gebied. De deltawateren zijn nationaal en internationaal bijzonder gewaardeerde gebieden vanwege de natuurwaarden, recreatiemogelijkheden en schelpdiervisserij.

Het Omgevingsplan Zeeland 2018 bevat beleid voor grondwater, waterbodems, afvalwaterketen, zwemwater en oppervlaktewater en waterveiligheid (meerlaagse veiligheid). Vooral de waterfunctiekaart is een belangrijk hulpmiddel bij het beoordelen van nieuwe initiatieven.

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het terugdringen van regionale wateroverlast in het landelijk en stedelijk gebied. Bij de uitvoering geldt de trits vasthouden-bergen-afvoeren als uitgangspunt.

Bij nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het watersysteem. Op de waterkansenkaart is dat globaal inzichtelijk gemaakt. Deze kaarten zijn een hulpmiddel bij de watertoets. Indien nodig wordt een nadere toetsing op locatieniveau door het waterschap uitgevoerd.

Waterbeheerplan 2016 - 2021

De visie van het waterschap is: 'Doelmatig beheer van watersystemen en afvalwaterketen. Deze zijn robuust en toekomstbestendig ingericht'. De volgende doelen zijn daarbij gesteld: Het watersysteem en de afvalwaterketen in het beheergebied zijn in 2027 op orde, ook voor de klimaatomstandigheden die worden verwacht.

Overleg waterbeheerder

In het kader van de watertoets is overleg gevoerd tussen de gemeente en het Waterschap Scheldestromen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<u>Veiligheid waterkeringen</u> Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling is niet op of in de nabijheid van een waterkering gelegen.

<u>Voorkomen overlast door oppervlaktewater</u> Waarborgen van voldoende bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water.
<u>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater</u> (inclusief water op straat / overlast) Waarborgen 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.	Gelet op de toename van het verharde oppervlak met circa 1.460m ² , zal er 109,5m ³ waterberging dienen te worden gerealiseerd. Hiervoor zal ter compensatie de sloot aan de achterzijde van de adressen Hoofdstraat 41, 39, 37, 33 en 29 worden verbreed.
<u>Grondwaterkwantiteit en verdroging</u> Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied en niet in een natuurgebied of gebied voorrinkwater-voorziening. Er is geen sprake van invloed op de grondwaterkwaliteit. Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.
<u>Grondwaterkwaliteit</u> Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Het plangebied ligt niet in een infiltratiegebied en niet in een natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Er is geen sprake van invloed op de grondwaterkwaliteit.
<u>Oppervlaktewaterkwaliteit</u> Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	Het afgekoppelde regenwater van daken en verhardingen is relatief schoon. Het te gebruiken materiaal van de afvoerleidingen moet voldoen aan het bouwbesluit. Het hemelwater wordt afgekoppeld/aangesloten op de waterberging conform de door het waterschap gehanteerde afkoppelbeslisboom. Er zijn (daardoor) geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.
<u>Volksgezondheid (water gerelateerd)</u> Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Aan de achterzijde van het perceel is gedeeltelijk een waterloop aanwezig. Deze waterloop wordt zodanig onderhouden dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Er vinden geen wijzigingen plaats ten aanzien van deze waterlopen.
<u>Bodemdaling</u> Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Er zullen geen veranderingen in het peilregime plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
<u>Natte natuur</u>	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied.

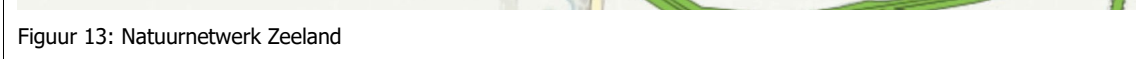
Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	
<u>Onderhoud oppervlaktewater</u> Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Rekening wordt gehouden met de regels van de Keur voor wat betreft de ruimte en bereikbaarheid voor onderhoudsstroken van de waterloop in en rondom het plangebied.
<u>Relatie met eigendom waterbeheerder</u> Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Er zijn geen objecten van de waterbeheerder aanwezig.
<u>Scheepvaart en/of wegbeheer</u> Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	Er zijn geen waterwegen in het plangebied aanwezig. De wegen rondom het plangebied betreffen geen waterschapswegen.

4.5 Ecologie / flora en fauna

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

Het plangebied is niet gelegen in een Natura2000 gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied is gelegen op een afstand van meer dan 1700 meter. Het plangebied is gelegen op circa 200 meter afstand van een natuurgebied in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland. In figuren 12 en 13 zijn de natuurgebieden weergegeven.

Binnen het plangebied zal er bebouwing worden gesloopt. Zie in dezen figuur 5. In het kader van de sloop moet nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen worden uitgevoerd (zie het hierna gestelde onder de soortenbescherming).



De soortenbescherming in het kader van de Wet natuurbescherming heeft evenwel ook

2. Op locatie is nader onderzoek naar vleermuizen en het waargenomen nest noodzakelijk. Tevens kan hiermee aan-/afwezigheid van huismus en gierzwaluw (urbane vogelsoorten met jaarrond beschermd nest) ter plaatse worden beoordeeld;
3. Op de planlocatie zijn verder ook algemeen voorkomende zoogdieren en wellicht enkele broedvogels in de omliggende hagen (zoals bijvoorbeeld de waargenomen merel, turkse tortel) als beschermde soorten te verwachten;
4. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt voor de algemene zoogdiersoorten een provinciale vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel blijft het principe zorgvuldig handelen van toepassing;
5. Door werkzaamheden na het vervolgonderzoek en eventuele ontheffing, buiten het broed-/voortplantingsseizoen (15 maart t/m 15 juli) te starten (of als dit niet past in de planning net voor aanvang van bouwwerkzaamheden een check op aanwezigheid van broedvogels etc. binnen het bouwvlak en de direct invloedssfeer uit te laten voeren) wordt invulling gegeven aan zorgvuldig handelen. Hiermee wordt tevens voorkomen dat nesten van vogels worden verstoord, beschadigd en/of vernietigd en verbodsbepalingen (zie bijlage 1 wettelijk kader) worden overtreden;
6. Om eventuele gewenningstijd van alternatieve verblijven voor vleermuizen al te starten kan het zinvol zijn om gelijktijdig met het onderzoek reeds 4 vleermuiskasten aan de te behouden bebouwing te plaatsen.

Voorts is medio 2019/2020 door Buijs Eco Consult nader onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen en overige jaarrond beschermde diersoorten. Het volledige onderzoek d.d. 17 juni 2020 is opgenomen in de bijlagen. Hierna volgen de bevindingen van dit veldonderzoek:

Op de locatie is meermaals de aanwezigheid van drie vleermuissoorten aangetroffen; gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en enkele malen laatvlieger. De gewone dwergvleermuis is een vooral object/gebouw bewonende soort. Deze soort is in het plangebied tijdens de veldbezoeken echter niet met een verblijfplaats binnen het plangebied aangetroffen. De gewone dwergvleermuis is vooral langs vliegend waargenomen. Invliegers, uitvliegers en/of zwermen is in het plangebied niet waargenomen. Wel zijn in de omgeving (maar buiten het plangebied) vermoedelijk enkele verblijfplaatsen aanwezig.

Daarnaast is ook de ruige dwergvleermuis in en nabij het plangebied waargenomen (hoofdzakelijke boombewoners). Dit betreffen vermoedelijk migrerende exemplaren aangezien de waarnemingen voornamelijk in het najaar zijn gedaan (migratieperiode).

De mogelijk te kappen¹ en/of herplanten bomen en de bomen in de directe omgeving van het plangebied bevatten enkele zichtbare gaten, kieren en scheuren en waarbij geen in- en/of uitvliegers bij waargenomen. Wel worden deze bomen (net als het overig openbaar groen in de directe omgeving) gebruikt als vliegbegeleiding en incidenteel foerageergebied. Met mogelijke kap en/of herplanting van de bomen gaat binnen het onderzoeksgebied geen essentieel foerageergebied en/of vliegroute verloren.

Paarverblijfplaatsen (van gewone dwergvleermuis) zijn door middel van baltsroep wel aangetoond. Op basis van de locatie van de baltsroep, het in vlucht volgen van deze baltsende vleermuis (met warmtebeeldcamera) is het baltsen gerelateerd aan een paar-/zomerverblijf direct ten noorden van het plangebied.

¹ Opgemerkt zij dat de bomen niet meer gekapt worden.

Omdat er geen vaste verblijfplaatsen of andere beschermde functies voor vleermuizen zijn vastgesteld kunnen de kap- en sloopwerkzaamheden (buiten het kwetsbaar broed/voortplantingsseizoen) zonder verdere beperking vanuit deze soort worden uitgevoerd. Een ontheffing soortbescherming Wet natuurbescherming is hierdoor niet aan de orde.

Door de werkzaamheden buiten deze kwetsbare perioden uit te voeren wordt invulling gegeven aan het Zorgvuldig handelen principe.

Stikstofdepositie

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

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

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuwe supermarkt.

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

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

Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019, kan het Programma Aanpak Stikstof niet meer worden gehanteerd als toetsingskader op grond van de Wet natuurbescherming. Inmiddels is een nieuwe versie van het rekenprogramma AERIUS uitgebracht. Met dit nieuwe rekenmodel is door het bureau Plan & Omgeving en Colsen de stikstofdepositie op daarvoor gevoelige natuurgebieden berekend. De berekeningen laten zien

dat geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Stikstofdepositie vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het volledige stikstofdepositieonderzoek is opgenomen in de bijlagen.

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

4.6 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. De voorgestane ontwikkeling betreft het realiseren van een supermarkt en vervangende nieuwbouw van een woning. In het kader van de Brochure Bedrijven & Milieuzonering en de daarin vermelde afstand van een supermarkt op gevoelige bestemmingen als woningen zal een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Verwezen wordt naar paragraaf 4.7.

4.7 Geluidhinder

Wegverkeerlawaaï

Sinds 1 januari 2007 geldt de Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van Lden. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom waar een snelheid van 30 km/uur geldt. Op basis van de Wet geluidhinder is het derhalve niet noodzakelijk dat er een geluidsonderzoek plaats moet te vinden.

Geluid vanuit de inrichting/Activiteitenbesluit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aan te worden getoond dat er een goed woon- en leefklimaat heerst. Door het bureau Vliet Akoestiek en Lawaai beheersing is een akoestisch onderzoek uitgevoerd d.d. 22 mei 2020.

Uit onderzoek is gebleken dat door de ontwikkeling van de supermarkt voor het aspect geluid geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Door de ontwikkeling van de supermarkt worden de richtwaarden, die voor een goede ruimtelijke ordening gelden, overschreden:

- a. de richtwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de nachtperiode wordt met 5 dB overschreden;
- b. de richtwaarde voor het maximale geluidniveau wordt in elke etmaalperiode overschreden. In de dag- en avondperiode treedt de grootste overschrijding (2 dB respectievelijk 7 dB) op vanwege de personenauto's, die nabij de woning Hoofdstraat 23 parkeren. In de dag- en nachtperiode wordt de grootste overschrijding (3 dB

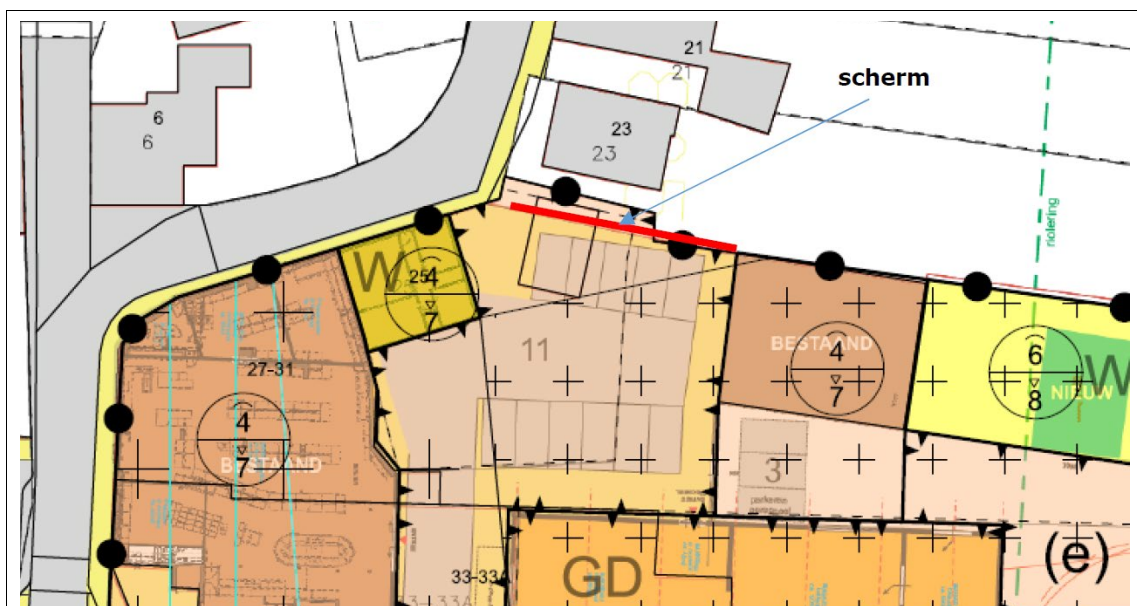
respectievelijk 13 dB) veroorzaakt door het afblazen van remlucht van de bevoorradingswagen;

- c. vanwege de verkeersaantrekkende werking treedt een overschrijding van 1 dB op van de voorkeurswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde in de dagperiode.

Door het treffen van maatregelen van organisatorische aard en maatregelen in de overdracht kunnen de overschrijdingen tot een minimum beperkt worden en wordt wel voldaan aan de voorwaarden van een goede ruimtelijke ordening.

De organisatorische maatregelen zijn de bevoorrading niet meer in de nachtperiode te laten plaatsvinden. De bevoorrading dient alleen nog maar in de dagperiode te geschieden. Voorts dient het personeel niet in de nachtperiode te parkeren op de voor hen aangewezen meest noordelijk gelegen parkeerplaatsen.

De maatregel in de overdracht is het oprichten van een scherm met een hoogte van 1,8 m. Zie in dezen figuur 14.



Figuur 14: Positie scherm

Indien de voormelde maatregelen getroffen worden, bedraagt:

- het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten hoogste 50 dB(A) etmaalwaarde;
- het maximale geluidniveau ten hoogste 73 dB(A) in de dag- (veroorzaakt door het afblazen van remlucht op de openbare weg), 70 dB(A) in de avond- (ten gevolge van het parkeren op het parkeerterrein) en 61 dB(A) in de nachtperiode (ten gevolge van het parkeren van het personeel op de, in het voormelde akoestische onderzoek op pagina 14 opgenomen figuur D, aangeduide posities);
- het equivalente geluidniveau vanwege de verkeersaantrekkende werking ten hoogste 51 dB(A) in de dagperiode.

Er zijn geen maatregelen te treffen ter reductie van het afblazen van de remlucht op de openbare weg. Een equivalente geluidniveau vanwege de verkeersaantrekkende werking van 51 dB(A) in de dagperiode is in de onderhavige situatie toelaatbaar.

Het gehele akoestische rapport is opgenomen in de bijlagen. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling, omdat de beschreven maatregelen worden getroffen en in acht worden genomen. In het bestemmingsplan is voor het oprichten van het scherm een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De overige maatregelen worden vastgelegd in maatwerkvoorschriften in het kader van de vergunningverlening.

4.8 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀. betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Bijlagen 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

3% criterium (vanaf inwerkingtreding Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit):

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

Toetsing

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling, de realisatie van een nieuwe supermarkt, naar verhouding kleiner is dan de realisatie van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg. De beoogde ontwikkeling valt derhalve, naar analogie, onder het 3% criterium, waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Dit betekent dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn dan wel komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

Als de afstand tot een risicovolle activiteit maar groot genoeg is, is er sprake van 100% veiligheid. Maar deze afstand kan kilometers groot zijn. Nederland is te klein om deze afstanden te hanteren. Daarom is gekozen voor het hanteren van een basisbeschermingsniveau. Dit wordt geconcretiseerd door toepassing van grens- en richtwaarden voor plaatsgebonden risico (PR) en oriëntatiewaarden voor groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute. Ook buiten de PR-contouren bestaat nog een invloedsgebied waarbinnen groepen personen slachtoffer kunnen worden van een ongeval. Daarom moet ook het GR worden onderzocht. Het GR geeft de kans per jaar aan dat in één keer een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang die zich in de omgeving van een risicovolle activiteit bevindt, dodelijk door een ongeval met gevaarlijke stoffen wordt getroffen. De hoogte van het GR is niet ruimtelijk weer te geven, wel het invloedsgebied waarover het GR wordt berekend.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten². Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen een kans van één op de miljoen per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt. Het Bevi legt daarnaast een verantwoordingsplicht voor een gemeente of provincie op voor het groepsrisico (indien dit risico verandert). Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf de inrichting waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval bij een inrichting. Bij de verantwoording moet de gemeente of provincie onder andere de zelfredzaamheid van de bevolking en de mogelijkheden voor hulpverlening meewegen. Zij moet hierover advies vragen

² Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan enkel om zwaarwegende redenen worden afgeweken.

Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn woningen (enkele uitzonderingen daargelaten), gebouwen bestemd voor het verblijf van kwetsbare groepen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn.

Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn sport- en kampeerterreinen, sporthallen, zwembaden en speeltuinen, kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van minder dan 1.500 m².

bij de regionale brandweer. In Zeeland wordt aan deze adviestaak invulling gegeven door de Veiligheidsregio Zeeland.

Ter plaatse van het servicepunt aan Papeweg 6/8, is volgens de risicokaart geen LPG vulpunt en reservoir aanwezig. Voorts is de beoogde ontwikkeling gelegen buiten de afstand voor toetsing van het groepsrisico. Daarmee heeft de inrichting geen invloed op de ontwikkeling.

Transportroutes

Buisleidingen

Op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn gemeenten verplicht de leidingen die niet in stroken liggen, reeds bestaand of nieuw op te nemen in het bestemmingsplan met een belemmeringenstrook van 5 meter ter weerszijden van de leiding. Verder dient op grond van het Bevb voor alle leidingen rekening te worden gehouden met de risiconormering die voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen geldt. Volgens het RPZ zijn er binnen of nabij het plangebied geen buisleidingen aanwezig die voor het aspect externe veiligheid planologisch relevant zijn.

Binnen het plangebied komen geen buisleidingen voor.

Verkeersroutes gevaarlijke stoffen

Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden waarmee het verplicht is geworden transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in het bestemmingsplan.

Op 1 april 2015 is de Regeling basisnet in werking getreden. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten).

De ontwikkeling is niet gelegen binnen de invloedssfeer van een verkeersroute gevaarlijke stoffen.

4.10 Overige belemmeringen

In paragraaf 4.9 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening moeten worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemene opzet

Inleiding

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

De regels

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

De verbeelding

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

De opzet van het plan

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

5.2 Verbeelding

Bestemmingen

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

Aanduidingen

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

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

Voorts is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' opgenomen, zulks ter bescherming van de vrije windvang van molen De Hoop. Tevens kent de verbeelding enkele functieaanduidingen, te weten:

- bedrijfswoning;
- erf;
- supermarkt.

5.3 Regels

De systematiek van de regels

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

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

Hierna worden de hoofdstukken nader toegelicht.

5.3.1 HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

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

Begrippen

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

Wijze van meten

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

5.3.2 HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Opbouw bestemmingsregels

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

- *Bestemmingsomschrijving*

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

- *Bouwregels*

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

- *Afwijken van de bouwregels*
De bevoegdheid tot afwijken van de bouwregels is in dit deel van de regels opgenomen.
- *Specifieke gebruiksregels*
In dit onderdeel wordt ten opzichte van de bestemmingsomschrijving, specifiek bepaald welke functies al dan niet specifiek zijn toegestaan. Deze bepaling vormt een aanvulling op de Bestemmingsomschrijving.
- *Afwijken van de gebruiksregels*
In dit deel van de regels is de bevoegdheid tot afwijken van de bestemmingsomschrijving en van de specifieke gebruiksregels opgenomen.
- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*
Voor zover nodig zijn hierin de regels opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, voorzien van uitzonderingsregels en criteria.
- *Wijzigingsregels*
Enkele bestemmingen of locaties binnen een bestemming kunnen worden gewijzigd wat betreft gebruik of bouwmogelijkheden. De bevoegdheden staan in dit deel vermeld.

Bestemmingen

Artikel 3 Gemengd

De bestemming 'Gemengd' voorziet in het gebruik van de gronden voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover deze voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, detailhandel, horecabedrijven uit categorie 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten, dienstverlening, maatschappelijke activiteiten, kantoren, de huisvesting van personen in een woning, aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten.

De bebouwing moet opgericht worden in het op de verbeelding aangegeven bebouwingsvlak. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Daarnaast zijn regels opgenomen ten behoeve van de toegestane goot- en bouwhoogte en de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Ook is een afwijkingsmogelijkheid bij omgevingsvergunning opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven (hoogte)maten.

Daarnaast is er de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' opgenomen ter waarborging van de vrije windvang van molen De Hoop.

Binnen de bestemming 'Gemengd' komen 3 voorwaardelijke verplichtingen voor. Het betreft de voorwaardelijke verplichting tot de aanplant en instandhouding van de landschappelijk inpassing aan de oostzijde van het plangebied (streekeigen haag), alsmede de voorwaardelijke verplichting tot de aanleg en instandhouding van een geluidsscherm.

Voorts is er in de bestemming 'Gemengd' de functieaanduiding 'groen' opgenomen. Binnen deze functieaanduiding mogen de gronden uitsluitend gebruikt worden voor groen. Op deze gronden staan de 3 waardevolle beuken. De derde voorwaardelijke verplichting is opgenomen

op de gronden met de functieaanduiding 'groen'. Deze voorwaardelijke verplichting borgt de instandhouding en het onderhoud van de 3 waardevolle beuken.

Artikel 4 Wonen

Binnen de bestemming "Wonen" zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de regels 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.

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 afwijkingsbevoegdheden 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".

Binnen de bestemming 'Wonen' komt 1 voorwaardelijke verplichtingen voor. Het betreft de voorwaardelijke verplichting tot de aanplant en instandhouding van de landschappelijk inpassing aan de oostzijde van het plangebied (streekeigen haag).

Artikel 5 Waarde - Archeologie 1, Artikel 6 Waarde - Archeologie 2, Artikel 6 Waarde – Archeologie 3, Artikel 8 Waarde – Archeologie 4

In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Artikel 5 Waarde - Archeologie 1' en 'Artikel 6 Waarde - Archeologie 2' toegekend in verband met de daar voorkomende archeologische waarden.

De dubbelbestemming 'Artikel 7 Waarde - Archeologie 3' en 'artikel 8 Waarde – Archeologie 4' zijn opgenomen naar aanleiding van de conclusies van het veldonderzoek.

Het archeologisch belang wordt door de genoemde regelingen voldoende veiliggesteld.

5.3.3 HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Dit hoofdstuk bevat een aantal bepalingen die op de bestemmingen als bedoeld in hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Het betreffen de volgende bepalingen.

- *Anti-dubbeltelregel*
Hiermee wordt voorkomen dat gronden oneigenlijk worden gebruikt voor het optimaliseren van bouw mogelijkheden.
- *Algemene bouwregels*
Bestaande maten (uitgezonderd van de overgangsregels), overschrijding van bouwgrenzen, percentages. Met de regels inzake bestaande maten wordt voorkomen dat (ondergeschikte) afwijkingen onder het overangsrecht komen te vallen.

- *Algemene gebruiksregels*

In deze bepaling wordt aangegeven wat in iedergeval onder het verboden gebruik wordt verstaan.

- *Algemene aanduidingsregels*

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

- *Algemene afwijkingsregels*

Voor geringe afwijkingen kan op grond van dit artikel afgeweken worden van de hoofdregels met betrekking tot plaats, richting, of afmetingen van bestemmingsgrenzen.

- *Algemene 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.

- *Procedureregels*

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

5.3.4 HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsregels

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

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

Slotregel

Dit artikel geeft ten slotte aan dat de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan 'Supermarkt Wolphaartsdijk'.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

De beoogde ontwikkeling aan de Hoofdstraat 31 is een particulier initiatief. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemer. Bij onderhavige ontwikkeling is een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer ofwel de ontwikkelende partij gesloten, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen.

Conform artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkeling wordt deels uit eigen middelen betaald en deels gefinancierd door een bank. Er is gebleken dat het plan economisch uitvoerbaar is.

7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

7.1 Maatschappelijke toetsing

De gemeente Goes dient de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Supermarkt Wolphaartsdijk' heeft in verband daarmee vanaf 27 juni 2019 vier weken ter inzage gelegen voor inspraak. Binnen de inzage termijn zijn er 4 inspraakreacties binnengekomen.

7.2 Overleg

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

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen
- Veiligheidsregio Zeeland.

7.3 Procedure

Voorontwerpbestemmingsplan

De samenvatting en beantwoording van de overlegreacties is opgenomen in het Overleg- en inspraakrapport ontwerpbestemmingsplan 'Supermarkt Wolphaartsdijk', zie bijlage 10.

Ontwerpbestemmingsplan

Met ingang van 9 januari 2020 was het ontwerpbestemmingsplan 'Supermarkt Wolphaartsdijk' digitaal te raadplegen en werd de mogelijkheid geboden om gedurende een periode van zes weken een zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ontvangen. Beide zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. De samenvatting en beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de Antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Supermarkt Wolphaartsdijk', zie bijlage 11.

8 HANDHAVING

8.1 Inleiding

De gemeenteraad heeft tot taak bestemmingsplannen vast te stellen voor het grondgebied van de gemeente. In elk bestemmingsplan wordt het door de gemeente gewenste ruimtelijke beleid voor een bepaald gebied vertaald. Een nieuw bestemmingsplan legt de bestaande ruimtelijke kaders vast en bepaalt de grenzen waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. Het biedt de gemeente een actueel beleidsmatig en juridisch toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven in een specifiek gebied. Om de kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde leefomgeving te behouden en te verbeteren, is het noodzakelijk dat na het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan ook zorggedragen wordt voor de handhaving daarvan. Het uitblijven van handhavend optreden tegen de overtreding van regels die in een bestemmingsplan worden gesteld aan de bebouwing en inrichting van gronden, leidt tot rechtsongelijkheid en vermindert het vertrouwen van de burger in het gemeentebestuur.

8.2 Handhaving bestemmingsplannen

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

8.3 Handhavingsbeleid

De doelstelling van handhaving is het bereiken van goede naleving van wettelijke regels. Handhaving is een beginselplicht, welke door middel van het voeren van een transparant beleid ingezet moet worden als instrument voor de naleving van de regels, om hiermee een leefbare en veilige woonomgeving te garanderen voor de inwoners van de gemeente. Het bureau Toezicht en Handhaving van de afdeling Vergunningen en Handhaving is, namens het college, belast met het toezicht op de naleving van onder meer de ruimtelijke regelgeving. Deze taak wordt zo veel mogelijk consistent en stelselmatig uitgevoerd, zodat aan de beginselen van behoorlijk bestuur zoals rechtszekerheid, rechtsgelijkheid en zorgvuldigheid kan worden voldaan. Daarvoor is het nodig handhavingsbeleid vast te stellen. Het handhavingsbeleid is, zoals vele andersoortige beleidsvelden, altijd in beweging. Met behulp van monitoring wordt periodiek geëvalueerd en wordt zonodig het beleid bijgesteld. Het Goese handhavingsbeleid kent een planning & control-cyclus van 4 jaar, waarbij jaarlijks een handhavingsuitvoerings-programma wordt vastgesteld. In

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

8.4 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.

