

Bestemmingsplan "Wolphaartsdijk-Oost"

Vastgesteld door de raad van de gemeente Goes bij besluit van ...

, voorzitter

, griffier

Titel Bestemmingsplan **Wolphaartsdijk-Oost**

Gemeente

Gemeente Goes

Status	Vastgesteld
--------	-------------

Datum 29 januari 2009

Projectnummer WO06

[illegible]

Inhoudsopgave

Toelichting	5
1. Inleiding	7
2. Beleidskader	9
2.1. Rijksbeleid	9
2.2. Provinciaal beleid	9
2.3. (Boven)gemeentelijk beleid	11
3. Inventarisatie en analyse	17
3.1. Historie	17
3.2. Landschap	18
3.3. Functionele opbouw van het gebied	19
3.4. Ruimtelijke opbouw van het gebied	20
4. Visie op het plangebied	25
4.1. Stedenbouwkundig plan	25
4.2. Stedenbouwkundige aspecten	27
4.3. Woonprogramma	28
4.4. Verkeer	34
4.5. Volkstuinen	37
4.6. Maatschappelijke en commerciële voorzieningen	39
4.7. Stappen en looptijd	39
4.8. Groen en inrichting openbare ruimte	42
4.9. Beeldkwaliteit	45
5. Milieu en Duurzaamheid	49
5.1. Geluidhinder	49
5.2. Bufferzone	50
5.3. Milieuhinder	51
5.4. Water	52
5.5. Bodemverontreiniging	56
5.6. Flora en Fauna	58
5.7. Externe veiligheid	59
5.8. Archeologie en monumenten	61
5.9. Luchtkwaliteit	62
5.10. GPR-gebouwen	67

6. Juridische vormgeving	69
6.1. Planvorm	69
6.2. Toelichting op de bestemmingen	69
7. Handhaving	73
8. Economische uitvoerbaarheid	75
9. Maatschappelijke toetsing en overleg	75
9.1. Maatschappelijke toetsing	75
9.2. Overleg	75
Regels	
I. Inleidende bepalingen	83
Artikel 1 Begripsbepalingen	83
Artikel 2 Wijze van meten	88
II. Bestemmingsbepalingen	89
Artikel 3 Bedrijf (B)	89
Artikel 4 Groen (G)	91
Artikel 5 Gemengd (GD)	93
Artikel 6 Verkeer (V)	95
Artikel 7 Water (WA)	97
Artikel 8 Wonen (W)	98
III. Algemene bepalingen	103
Artikel 9 Antidubbeltelbepaling	103
Artikel 10 Algemene gebruiksbepalingen	104
Artikel 11 Algemene ontheffingsbepalingen	105
Artikel 12 Algemene wijzigingsbepalingen	106
Artikel 13 Algemene procedurebepalingen	107
IV. Overgangs- en slotbepalingen	108
Artikel 14 Overgangsbepalingen	108
Artikel 15 Slotbepaling	109

Toelichting

Behorende bij het bestemmingsplan "Wolphaartsdijk-Oost" in de gemeente Goes.



Figuur 1: Luchtfoto Plangebied

1. Inleiding

De gemeente Goes heeft de taak te voorzien in de woningbouwbehoefte van haar bevolking. Het plan voor de bouw van circa 42 woningen in de uitbreiding van het dorp van Wolphaartsdijk levert hieraan een bijdrage.

De uitbreiding vloeit onder andere voort uit de wens van de gemeenteraad om meer uitbreidingsmogelijkheden te benutten in Wolphaartsdijk. Ook uit de dorpsenquête van de vereniging gemeenschap Wolphaartsdijk (2005) is gebleken dat uitbreiding van het dorp gewenst is. In de nota "Uitbreiding Wolphaartsdijk" (vastgesteld door het college van B&W d.d. 14 september 2004) is in algemene bewoordingen aangegeven op welke wijze uitbreiding plaats zou kunnen vinden. Vervolgens is op zoek gegaan naar een locatie. Dit heeft geresulteerd in onderliggend plan.

In het plangebied wordt de bouw van circa 35-42 woningen voorgestaan, onderverdeeld in verschillende typologieën. Naast woningbouw biedt het plan nog mogelijkheden voor volkstuinen. Het plangebied is weergegeven in figuur 1 van deze toelichting met een luchtfoto. Het idee is om de buurt organisch te laten groeien. Gedacht wordt aan een looptijd van ongeveer vijf jaar. In het stedenbouwkundig plan is hiertoe een fasering opgenomen. Deze fasering staat echter niet vast, maar kan worden aangepast aan de vraag.

Voor het plangebied gelden momenteel de bestemmingsplannen "Landelijk Gebied" en "Bebouwde kom Wolphaartsdijk". Het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" is vastgesteld door de gemeenteraad op 21 december 2001 en in augustus 2003 in werking getreden. In dit bestemmingsplan hebben de betreffende gronden de bestemming "Agrarische doeleinden". Het bestemmingsplan "Bebouwde kom Wolphaartsdijk" is vastgesteld door de gemeenteraad 21 juni 2007 en op 29 november 2007 in werking getreden.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met deze bestemmingsplannen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan wordt voorzien van een zogenaamde IMRO-codering, wat inhoudt dat het bestemmingsplan volledig digitaal uitgewisseld kan worden en in de toekomst ook op het internet raadpleegbaar zal zijn.

Het voorliggende plan betreft het bestemmingsplan voor Wolphaartsdijk-Oost. Het plangebied wordt begrensd door de Lageweg, de Noorddijk en een watergang. De bestemmingsplangrens aan de oostzijde van de bestaande kern is nagenoeg afgestemd op het bestemmingsplan "Bebouwde kom Wolphaartsdijk".

Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een aantal onderdelen: de toelichting, de regels en een (losse) plankaart. Bovendien zijn er een aantal bijlagen opgenomen.

In de visie op het plangebied (hoofdstuk 4 van de toelichting) wordt ingegaan op het stedenbouwkundige plan, waarbij de toekomstige structuren van de "wijk" aan de orde zullen komen. Om een belangenafweging te kunnen maken, dient allereerst de uitgangssituatie in beeld te worden gebracht. Hoofdstuk 3 gaat derhalve in op de inventarisatie en analyse van het plangebied. Daarvoor komt, in hoofdstuk 2 het beleidskader, dat op voorliggend plan van toepassing is, aan de orde. Hoofdstuk 5 gaat in op de milieu- en duurzaamheidsaspecten van het plan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Hoofdstuk 7 gaat in op de handhaving van de regels van dit bestemmingsplan. Tenslotte komen in de hoofdstukken 8 en 9 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde.

In de regels van dit bestemmingsplan worden de bestemmingen en het gebruik van gronden binnen het plangebied juridisch vastgelegd. Samen met de regels vormt de plankaart het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte, in werking getreden op 27 februari 2006, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het kabinet brengt de Nota Ruimte uit als kabinetsstandpunt (deel 3) van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

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

2.2. Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland vastgesteld 30 juni 2006

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

1. Het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten;
2. Het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei;
3. Het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek.

Ingegaan wordt op de twee eerst genoemde hoofddoelstellingen.

Omgevingskwaliteit

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

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

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

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

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

Bevolkingsgroei

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

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

Om voldoende aandacht voor het bestaand bebouwd gebied te genereren, hebben

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

2.3. (Boven)gemeentelijk beleid

Regiovisie De Bevelanden (vastgesteld d.d. 16 maart 2006)

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. In de Regiovisie is een visie geformuleerd met betrekking tot de thema's wonen, werken en recreëren met als doel:

1. beleid voor de regio;
2. kader voor gebiedsgerichte samenwerking;
3. onderhandelingsinstrument;

Met betrekking tot wonen zijn de volgende beleidsuitspraken gedaan:

1. Voldoende keuze bieden in aanbod woningbouwlocaties;
2. Opvangen van de woonvraag eerst zo veel mogelijk binnenstedelijk (door herstructurering, transformatie of inbreiding) dan pas op uitleglocaties;
3. Benutten c.q. versterken van de ruimtelijke diversiteit teneinde het gewenste 'keuzepakket aan wonen' te vergroten. In dit kader wordt in de regio onderscheid gemaakt tussen zogenaamde ontwikkelingszones (gebieden waar gebouwd mag worden voor de eigen woningbehoefte en voor mensen van buiten de regio) en balansgebieden (gebieden met een terughoudend woningbouwbeleid). Eén van de ontwikkelingszones betreft de stedelijke ontwikkelingszone Goes.
4. Ruimte voor dynamiek (extra woonmilieus) in de onderscheiden ontwikkelingszones onder voorwaarde dat de ruimtelijk-functionele samenhang en de eigen identiteit van de verschillende ontwikkelingszones wordt bevorderd.;
5. Mogelijkheden houden voor nieuw woningaanbod in de onderscheiden balansgebieden onder voorwaarde dat het evenwicht (de balans) in de kern en de directe omgeving niet wordt verstoord.

Woonvisie (vastgesteld d.d. 28 februari 2008)

In de Woonvisie zijn kernstrategieën vastgelegd voor het bouwen in de dorpen. Uitgangspunt is de woningvoorraad geleidelijk te laten groeien en daarmee te voorkomen dat het karakter van de dorpen, waaronder Wolphaartsdijk, door een snelle groei verloren gaat. In de visie zijn hiervoor de volgende kernstrategieën opgenomen:

1. Uitbreidingen van dorpen dienen beperkt van omvang te zijn en gefaseerd plaats te vinden zodat de woningbouw daadwerkelijk voorziet in de behoefte vanuit het dorp. De nadruk ligt op de bouw van koopwoningen, bij voorkeur in particulier opdrachtgeverschap. Een richtlijn is dat 50% van de woningbouw in de dorpen in particulier opdrachtgeverschap plaatsvindt;
2. Het te realiseren woningbouwprogramma past in de kernstrategieën zoals vastgelegd in de paragraaf over Wolphaartsdijk en Oud-Sabinge (paragraaf 4.11);

3. Voor het opvangen van de daling van de gemiddelde woningbezetting en om een beperkte bevolkingsgroei mogelijk te maken is een redelijke richtlijn een groei van de woningvoorraad in een dorp van 2% per jaar.

De onder het tweede aandachtspunt genoemde specifieke strategieën voor Wolphaartsdijk en Oud-Sabinge betreffen:

- In Wolphaartsdijk is beperkte uitbreiding mogelijk, in omvang en fasering afgestemd op de natuurlijke groei van Wolphaartsdijk of iets meer. Bij uitbreidingen wordt in ieder geval gekeken naar starterswoningen, seniorenwoningen met zorgvoorzieningen en particulier opdrachtgeverschap;

- Meegewerkt wordt aan woonwerkunits bij het bedrijventerrein;

- De gemeente werkt mee aan nieuwe initiatieven als deze een meerwaarde voor het dorp opleveren door bijvoorbeeld het verplaatsen van hinderlijke bedrijvigheid of het toevoegen van gewenste voorzieningen (winkels, dienstverlening, kleinschalige bedrijvigheid, al dan niet aan huis).

Verder streeft de gemeente Goes er naar woningen zoveel mogelijk duurzaam, gezond, (sociaal) veilig, levensloopbestendig en flexibel te bouwen. Dit streven richt zich ook op de inrichting van de woonomgeving.

De gemeente heeft zich verbonden aan het Convenant Integrale Woningkwaliteit. Nieuwbouw in Goes moet voldoen aan de maatregelenlijst van dit convenant. Deze lijst is gebaseerd op het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen, het Handboek Veilig Wonen (Politiekeurmerk), het handboek Toegankelijkheid en het Handboek Woonkeur. Bij woningbouwplannen wordt het instrument Gemeentelijke Praktijk Richtlijnen Gebouwen (GPR-gebouwen®) toegepast. Dit instrument zet ontwerpgegevens om in prestaties voor kwaliteit en duurzaamheid (energie, afval, water, gezondheid, veiligheid en levensloopbestendigheid). Zodoende kunnen ambities worden vastgelegd en hebben ontwikkelaars en ontwerpers voldoende vrijheid om zelf te bepalen op welke wijze deze ambities worden gerealiseerd. Per project bepaalt de gemeente welk ambitieniveau moet worden gehaald.

Het voldoen aan de voorwaarden bepaalt de woningkwaliteit en levert, naast een veilige woning, een woning die op eenvoudig en met minimale kosten kan worden aangepast aan het gebruik door mensen met een functiebeperking. Maar ook dat de woning door mensen van alle leeftijden kan worden bewoond. Hierdoor wordt voorkomen dat woningen, door een veranderende leefstijl of woonwensen, afgebroken moeten worden of met hoge kosten moeten worden aangepast. Dit draagt bij aan een beter (en minder) gebruik van vooral primaire grondstoffen en leidt uiteindelijk tot duurzaamheid.

Welstandsnota (mei 2004)

Het welstandsbeleid van de gemeente Goes is verwoord in de "Welstandsnota Goes". Het belangrijkste doel van het welstandsbeleid is het vormen van een toetsingskader voor welstand, waarmee de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten behouden en versterkt kunnen worden. Hiervoor is een aantal beoordelingskaders opgesteld, waaronder gebiedsgerichte beoordelingskaders. Het plangebied is, gezien de huidige (planologische) situatie nu nog onderverdeeld in het toetsingskader "open polderlandschap". Omdat het gaat om een nieuwe ontwikkeling, uitbreiding van een dorp, zou aansluiting kunnen worden gezocht bij het thema "dorpsuitbreidingen". Gezien het feit dat het om een nieuwe ontwikkeling gaat en gezien het beeld dat de gemeente hier wil creëren, is er voor gekozen om een apart beeldkwaliteitsplan op te stellen. Dit beeldkwaliteitsplan zal worden vastgesteld door de gemeenteraad van Goes, waaraan (toekomstige) bouwaanvragen zullen worden getoetst. In het plan worden de gewenste kwaliteiten vastgelegd. Nauw verwant met de architectonische kwaliteit, is de kwaliteit van de openbare ruimte. Ook deze zullen in het beeldkwaliteitsplan worden opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan zal na vaststelling van de raad onderdeel uit gaan maken van de welstandsnota. De welstandscommissie zal op basis hiervan toezien op

de gewenste kwaliteit, in nauwe samenspraak met de stedenbouwkundige.

Beleidsplan duurzaam bouwen van de Gemeente Goes (oktober 2003)

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

Goes Veilig, Kernbeleid Veiligheid en Leefbaarheid (juli 2003)

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

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

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

In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) zijn normen vastgesteld over de verkeersintensiteit in woonstraten. Voor de dorpen ligt de grens van de indicator leefbaarheid op 2500 mvt/etm (motorvoertuigen per etmaal). De verkeersintensiteit in de woonstraten waarop het uitbreidingsplan wordt ontsloten overschrijdt deze grens niet. Vrijwel zeker blijft de verkeersintensiteit in de Friesestraat/ Noorddijk -ook na de realisatie van het uitbreidingsplan- onder de 1000 mvt/etmaal.

In de Lepelstraat neemt de huidige verkeersintensiteit -na realisatie van het uitbreidingsplan- met ongeveer 3% toe. In de praktijk is deze toename amper merkbaar.

Om de leefbaarheid onder andere in de Lepelstraat te verbeteren wordt een plan uitgewerkt. Dit plan is opgenomen in het GVVP. Hierin wordt een aanpak voorgesteld om het (recreatie)verkeer door Wolphaartsdijk te verminderen. Dit willen we bereiken door dit verkeer een alternatieve route aan te bieden.

Waterplan (vastgesteld d.d. 15 december 2005)

Het Waterplan en het Gemeentelijk Riolerings Plan (GRP) is een beleidsvisie voor de periode 2005-2010 respectievelijk 2005-2012 en heeft betrekking op het waterbeheer en de rioleringszorg binnen de gemeente. Het waterbeheer is geregeld in het Waterplan; dit is het meest strategische van beide plannen. In het GRP wordt aangegeven hoe de gemeente omgaat met haar wettelijke zorgplicht om op doelmatige wijze afvalwater in te zamelen en te transporteren.

Doel van het waterplan is om te komen tot een duurzaam watersysteem voor de gemeente Goes waarin de afgesproken functies vervuld kunnen worden. Het plan gaat onder andere in op het instandhouden van voldoende berging om wateroverlast te voorkomen en het

voldoen aan de eisen die gesteld worden aan waterkwaliteit en waterbodempkwaliteit. Daarnaast moeten er voldoende kansen zijn voor watergebonden flora en fauna en wordt ingegaan op het feit dat watersystemen ook mogelijkheden bieden voor gebruik zoals hengelen en spelevaren en een bijdrage levert aan een prettige woon- en werkomgeving.

Uitgangspunten nota 'uitbreiding Wolphaartsdijk' (2004)

In de nota 'uitbreiding Wolphaartsdijk' onder meer gesteld dat de karakteristieke opzet van het dorp enigszins verstoord is. Na de aanvankelijke geleidelijke groei langs dijken en wegen (lintbebouwing) is het dorp door de naoorlogse planmatige, vlakvormige uitbreidingen 'dichtgezet'. Nieuwe (beperkte) uitbreidingen dienen daarom zoveel mogelijk op een andere manier dan het 'in- of aanbreien' van vlekjes te gebeuren. Hierbij wordt gedacht aan meer lineaire ontwikkelingen zoals lint- en/of dijkbebouwing, die meer passen bij de ontwikkelingsgeschiedenis en ruimtelijk karakter van het dorp. Sleutelwoorden hierbij zijn beperkte, organische groei, een lineaire ontwikkeling, dorps bouwen met ruimte voor ruime kavels, extensieve bebouwing, en een bescheiden natuurontwikkeling.

Studie uitbreiding oostzijde Wolphaartsdijk (2005)

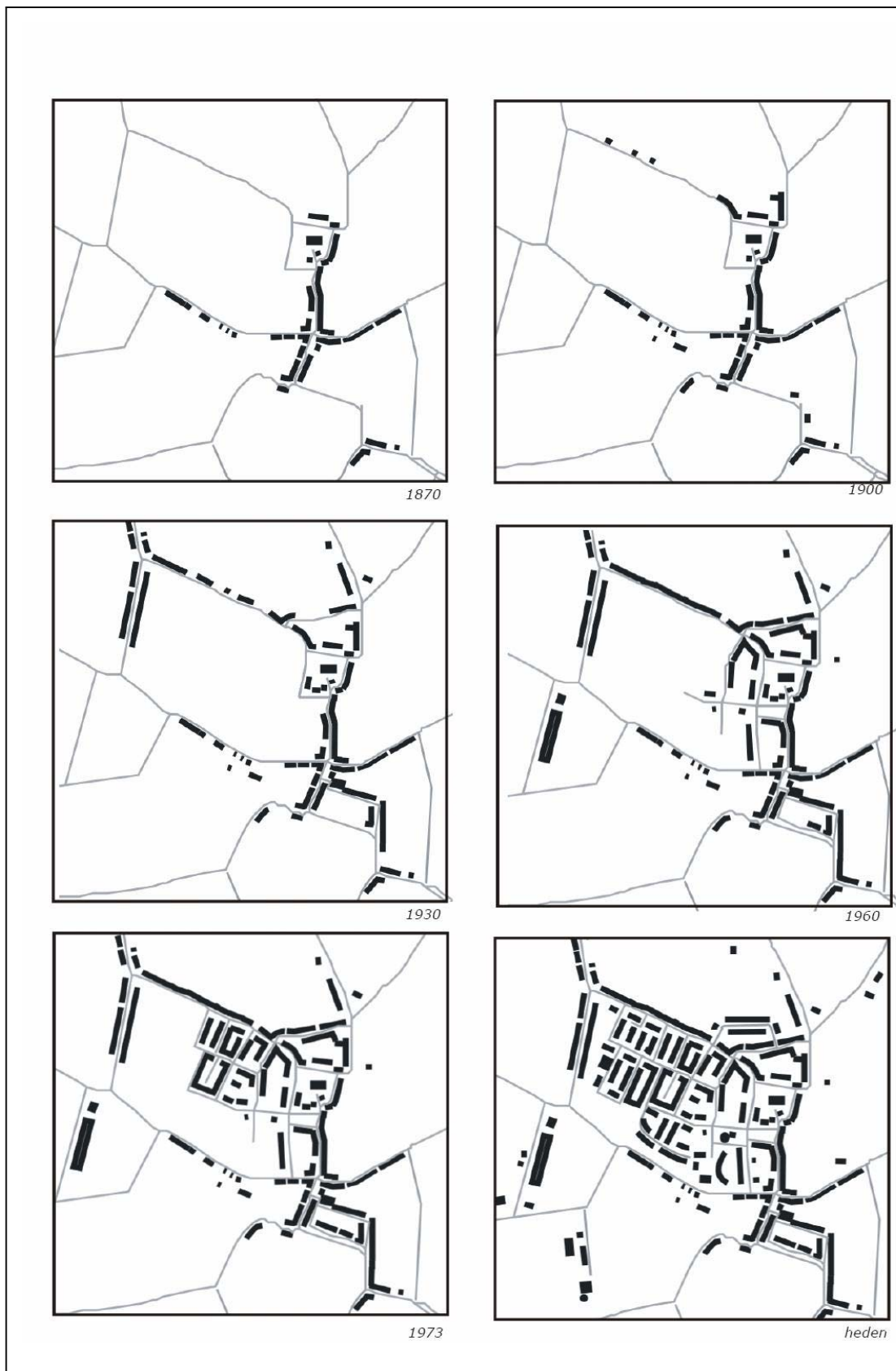
De uitgangspunten uit de nota 'uitbreiding Wolphaartsdijk' zijn vertaald naar de locatie ten oosten van de bestaande kern. De uitbreidingslocatie is gelegen tussen de Lageweg, Noorddijk en een watergang, zeer dicht gelegen op het dorpscentrum. De locatie kent nu voor een deel een agrarisch gebruik en voor een deel gebruik als volkstuin. Tijdens een informatieavond op 29 november 2005 is een eerste studie voor het plangebied gepresenteerd, welke vervolgens 6 weken ter inzage heeft gelegen. De reacties die dit heeft opgeleverd, alsmede de bevindingen uit de dorpsenquête, zijn zo veel mogelijk in het stedenbouwkundig plan verwerkt.

2.4 Conclusies

Het Rijksbeleid (Nota Ruimte) streeft naar bundeling van verstedelijking, economische activiteiten en infrastructuur, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De kernbegrippen zijn kwaliteit en kwaliteitsverbetering, waarbij duurzaamheid wordt nagestreefd.

- Om de ruimtelijke kwaliteit te (kunnen) waarborgen, wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan zal onderdeel gaan uitmaken van dit bestemmingsplan en zal bovendien in de welstandsnota worden opgenomen.
- Voorgenomen ontwikkeling past binnen de Woonvisie en staat ook op de woningbouwplanning.
- Ten aanzien van verkeer wordt gestreefd naar een duurzaam veilige indeling en vormgeving van het wegennet, conform de principes van Duurzaam Veilig.
- De voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleid zoals is vastgelegd in het GVVP. De verwachting is dat er een gering aantal verkeersbewegingen bijkomt. Dit aantal past nog steeds binnen de normen zoals in het GVVP voor een doprskern is vastgesteld, namelijk 2500 mvt/etmaal;
- Behoud van het landelijke karakter wordt voorgestaan. De uitbreiding wordt landschappelijk ingepast. Bovendien bevinden zich verspreid over het plangebied diverse volkstuinen.
- Met betrekking tot duurzaam bouwen (de GPR-regeling) wordt gestreefd naar een 7,0.
- Het voorliggend plan heeft mede tot doelstelling, de versterking van de lokale economie. Toevoeging van woonprogramma creëert meer economisch draagvlak voor bestaande maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Daarnaast voegt het plan ook een meerwaarde toe aan de bestaande bebouwing in de oude kern. Door mogelijke extra ontsluitingsmogelijkheden van bestaande woonpercelen aan de Hoofdstraat worden de ruimtelijke mogelijkheden vergroot.

Op basis van het bovenstaande wordt de uitbreiding van het dorp Wolphaartsdijk passend geacht binnen het beleid.



Figuur 2: Overzicht Historie

3. Inventarisatie en analyse

Voor het formuleren van beleid en het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de huidige situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op de historie van het plangebied, de functionele en ruimtelijke opbouw van het plangebied en de huidige kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen.

3.1. Historie

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

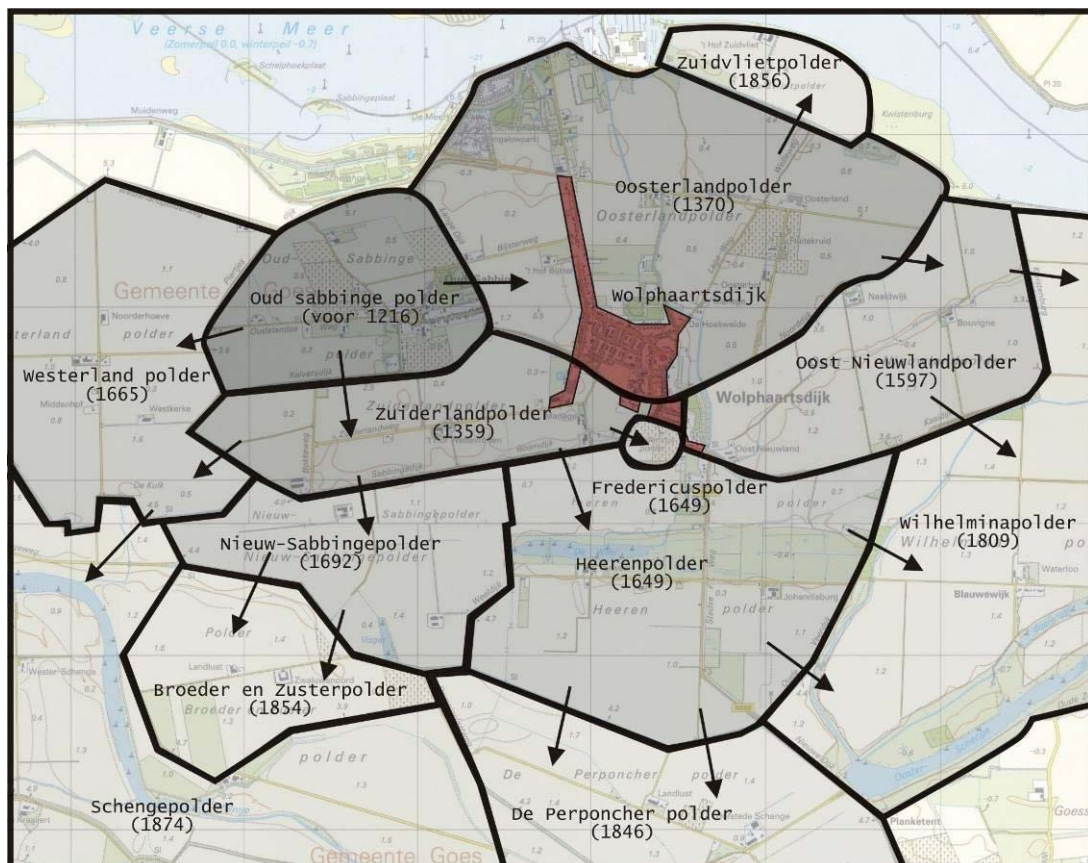
De Oosterlandpolder is omstreeks 1370 ontstaan vanuit de richting van de oudere Oud-Sabbingepolder. Gelegen aan het Schenge had het dorp de beschikking over een aanlegplaats, vanwaar vaarverbindingen met de Bevelanden werden onderhouden. Verdere inpolderingen zuidwaarts vonden in de 16e en 17e eeuw plaats. In de 19e eeuw werd het eiland Wolphaartsdijk door verdere inpolderingen vastgeklonken aan Zuid-Beveland.

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 nieuwlandpolders op de Zeeuwse eilanden veel voorkomt; "het voorstraatdorp". Deze nederzettingen worden gekenmerkt door een loodrecht op de dijk aansluitende hoofdstraat die op de kerkkring uitmondt. Afhankelijk van de welvarendheid en daarmee samenhangende bevolkingstoename werden de hoofdstraat en de kerkkring geheel door bebouwing omsloten of slechts ten dele bebouwd. Vaak bevond zich aan de voet van de dijk een haven; voor de inpoldering van de Schenge was dit in Wolphaartsdijk ook het geval. Waarschijnlijk is Wolphaartsdijk door het verzanden van zijn haven in de 17e eeuw een agrarische nederzetting gebleven en heeft het niet de groei gekend die in andere plaatsen verantwoordelijk is voor de volledige bebouwing van hoofdstraat en kerkkring. Tot ongeveer 1870 was het ruimtelijk beeld van Wolphaartsdijk overeenkomstig het hierboven omschreven nederzettingstype. Aan weersijden van de Lepelstraat en van de Hoofdstraat heeft de bebouwing een gesloten karakter. De (halve) ring om de kerk, de Molendijk en de Noorddijk zijn hoofdzakelijk aan één zijde bebouwd. Aan de oude kade is rond die tijd eveneens enige bebouwing aanwezig. De periode daarna tot ongeveer 1950 vindt er hoofdzakelijk uitbreiding door middel van lintbebouwing plaats. Enerzijds sloot deze lintbebouwing aan op de oorspronkelijke kern, anderzijds waaierte zij uit langs de bestaande dijken en wegen. Na 1950 worden ten opzichte van de bestaande vrij kleine kern overwegend "planmatige" uitbreidingen gerealiseerd, welke verantwoordelijk zijn voor de opvulling van de 'makkelijk bereikbare' open ruimte tussen Molendijk, Oostkerkestraat, Papeweg en Burgemeester Hackstraat. Omdat de oostzijde van het dorp altijd buiten beschouwing is gebleven voor uitbreiding, heeft Wolphaartsdijk hierdoor ten opzichte van de kern een wat excentrische groei gekend.

Om aan onduidelijkheid over de plaatsnamen op Wolphaartsdijk een einde te maken besluit de gemeente in 1960 om de dorpsnaam "Oostkerke" te vervangen door de oude naam "Wolphaartsdijk".

3.2. Landschap

Kenmerkend in de structuur van de polders is de centriscie opbouw, waarbij voormalige slikken en opwassen tegen het reeds bedijkte land telkens door een nieuwe bedijking werden veilig gesteld. De dijken in de oudere polders zijn hierbij wat lager dan in de meer jongere polders. Het historische hart van de polderuitbreidingen is de Oud-Sabbingerpolder. Ruimtelijk echter is de Fredericuspolder het centrum van het "web", met ten noorden hiervan de kern Wolphaartsdijk. De kern van het dorp is landschappelijk dan ook meer gericht op en verankerd in de waaivormige structuur die zo kenmerkend is voor de noordelijke polders. Het plangebied is gelegen in de relatief oude Oosterlandpolder.



Figuur 3: Overzicht polderstructuur

3.3. Functionele opbouw van het gebied

De kern Wolphaartsdijk kan getypeerd worden als een kern met een vrij hoge ruimtelijk functionele dynamiek. Wonen is echter de belangrijkste functie. Er wonen 1653 inwoners in de kern (peildatum 22-01-2008). Gezien de afstand van het dorp tot de stad Goes, is Wolphaartsdijk voor de primaire levensbehoeften voor een deel aangewezen op de voorzieningen en bedrijven binnen de eigen kern. Binnen de kern komen dan ook een relatief groot aantal bedrijven en maatschappelijke dan wel commerciële voorzieningen voor. Deze voorzieningen zijn hoofdzakelijk gevestigd in het "centrum" en concentreren zich voornamelijk langs de Hoofdstraat. Daarnaast zijn enkele bedrijven/voorzieningen verspreid over het dorp aanwezig.

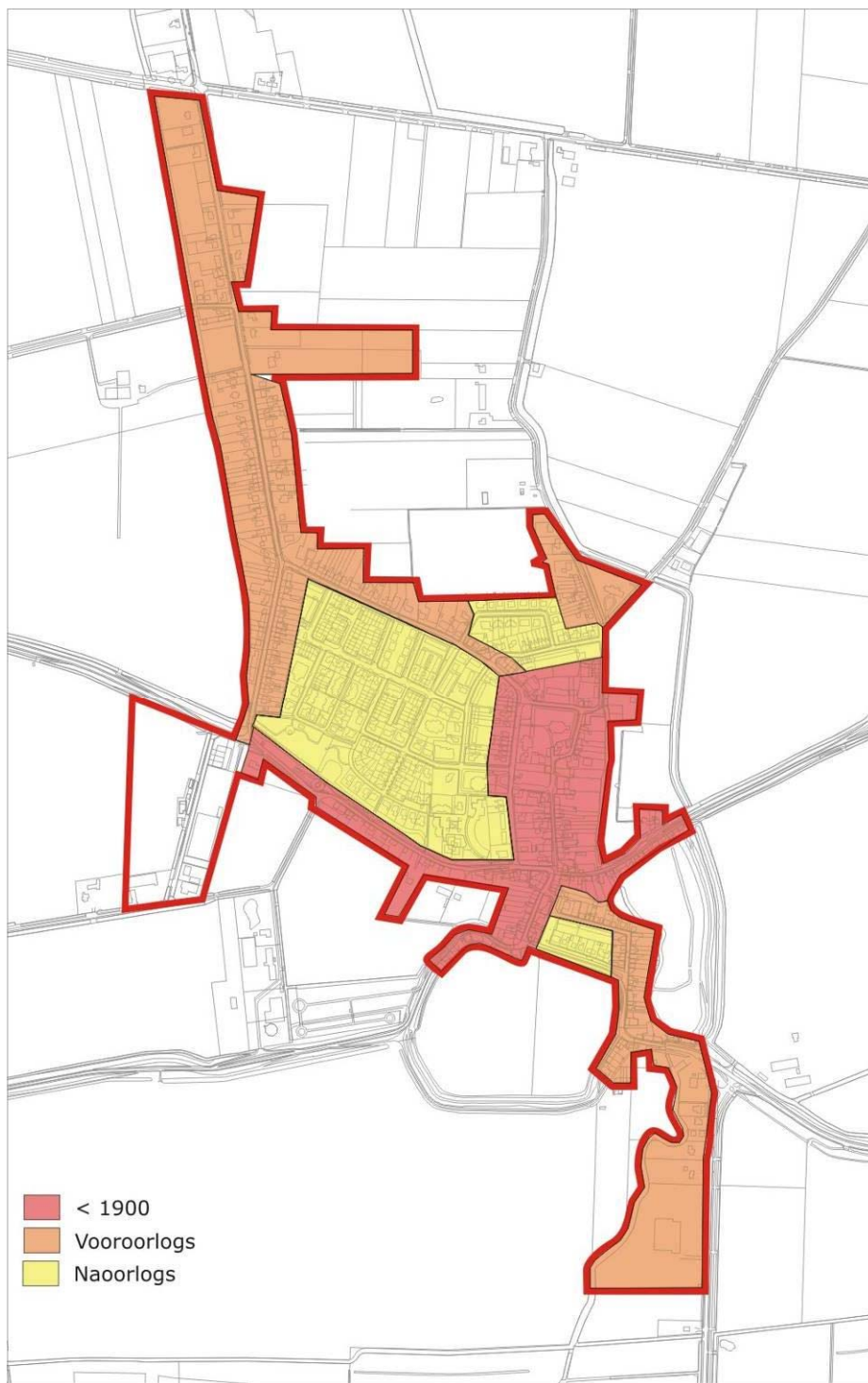
Aan de Hoofdstraat bevinden zich een supermarkt/slijterij, een pinautomaat, een fysiotherapeut, een bouwbedrijf en een café/cafetaria. Aan de Lepelstraat zijn een slagerij en een woonvorm voor buitenlandse werknemers aanwezig. Aan de Molendijk een lunchroom (welke uitsluitend in het toeristenseizoen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

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

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

Het plangebied zelf kent als huidig gebruik agrarisch bouwland, weidegrond en volkstuinen.

3.4. Ruimtelijke opbouw van het gebied



Figuur 4: Ruimtelijke opbouw



Figuur 5

Vanaf de vroegste geschiedenis werd de ruimtelijke structuur van het dorp gekenmerkt door de voorstraat, met omstreeks 1900 meer lintbebouwing, aansluitend op de bestaande kern, gekoppeld aan bestaande dijken en wegen. Deze ontwikkeling heeft zich doorgezet in de navolgende perioden, waarbij gaten in de bestaande bebouwing werden opgevuld. Ook de burg. Hackstraat kende aan weerszijden een lineaire bouwontwikkeling. Na de tweede wereldoorlog bleek de bestaande wegenstructuur niet meer toereikend voor nieuwe dorpsbebouwing. Enkele nieuwe straten zijn aangelegd. De laatste drie decennia van de 20e eeuw werden gekenmerkt door meer grootschalige planmatige uitbreidingen die het voorheen open gebied tussen Papeweg en Molendijk verder heeft ingevuld. Ook in het noorden hebben zich nog wat kleinere uitbreidingen voorgedaan en is de lintbebouwing langs de Veerweg verder verdicht. Het organische, lineaire karakter is hiermee sterk aangetast en heeft plaats gemaakt voor een meer geconcentreerde opzet. Het dorp kent hierdoor verschillende bebouwingstypologieën variërend van lintbebouwing tot blokbebouwing. Ook kent de kern enkele vrijstaande, wat grotere, bouwwerken (kerk, verzorgingstehuis, voormalig gemeentehuis). Het centrum, voor zover hier sprake van is, is excentrisch (oostelijk) van het geografische midden gelegen. Verder is het dorp introvert gericht, doordat vrijwel bij alle randbebouwing sprake is van tuinen (achterkanten) naar het landschap. Uitzonderingen hierop vormen de Burg. van Oeverenstraat/Frederikstraat, waar voorgevels uitkijken over de Fredericuspolder.

Ook voor een gedeelte van het Nazareth en de Noorddijk, aansluitend op het plangebied, geldt dat deze is georiënteerd op het buitengebied. Deze dorpsrand van vrijwel aaneengesloten bebouwing en dijkwoningen is echter op enkele punten door woningen 'overschreden', waardoor de dorpsrand een iets rafeliger karakter heeft gekregen. De woningen aan de Hoofdstraat zijn juist naar het dorp gekeerd, met de achtertuinen naar het buitengebied en het plangebied gericht. Het plangebied zelf wordt overwegend gekenmerkt door agrarisch gebruik, waaronder bouwland, weidegronden en volkstuinten. De volkstuinten worden ontsloten door een smal pad vanaf het Nazareth, slechts toegankelijk voor voetgangers. De oostzijde van het plangebied wordt begrensd door een relatief brede watergang.

De Lageweg (gelegen grenzend aan het noorden van het plangebied) is in het bestemmingsplan (Landelijk Gebied) bestemd als cultuurhistorisch waardevolle weg. De weg dankt zijn benoeming aan het profiel en tracé van deze weg. Hiertoe behoren de weg met bijbehorende bermstroken.



Stedenbouwkundig ontwerp

Figuur 6: Stedenbouwkundig ontwerp

4. Visie op het plangebied

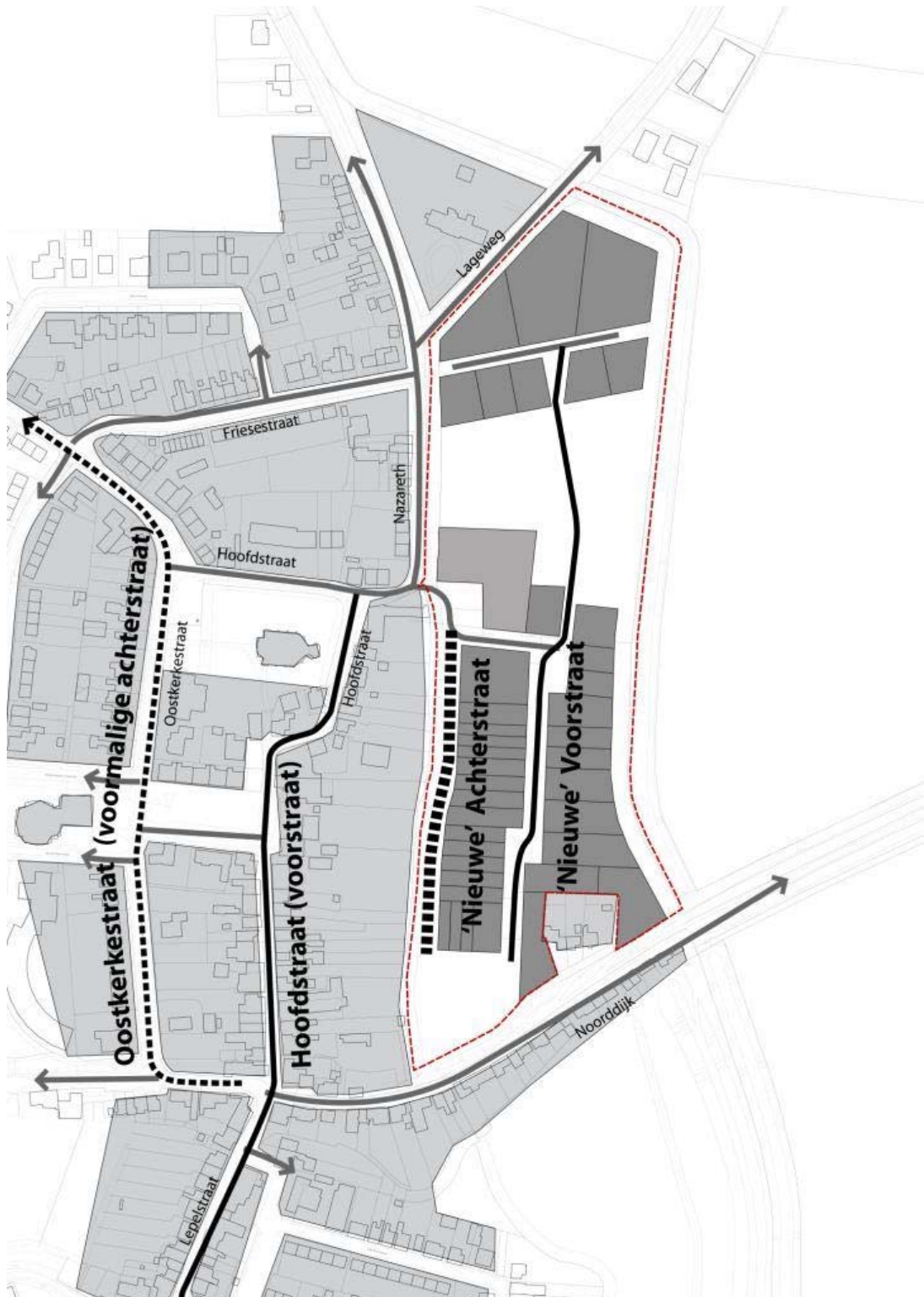
In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de ruimtelijk-functionele opzet van het plan. Basis hiervoor is het (stedenbouwkundig) plan, zoals 27 november 2007 vastgesteld door het College van B&W van de gemeente Goes. Naar aanleiding van ingebrachte reacties op de informatieavond van 12 december 2007, de vooroverlegreacties in het kader van het art. 10 bro en interne ambtelijke reacties zijn nog enkele kleine wijzigingen doorgevoerd. De belangrijkste hiervan zijn:

- Het toevoegen van een sloot tussen de volkstuinen
- Een lichte aanpassing van de verkaveling, opdat een drietal starterswoningen mogelijk zijn en er ook ruimte is voor de bouw van 2¹ kapwoningen in particulier opdrachtgeverschap.
- Het toevoegen van parkeergelegenheid onder aan de Noorddijk

4.1. Stedenbouwkundig plan

Als basisconcept voor de ruimtelijk structuur is uitgegaan van 'spiegeling' van de bestaande Hoofdstraat. Deze 'Nieuwe Voorstraat' (werktitel) ligt dus parallel aan de Hoofdstraat en de waterloop en vormt de ruggengraat van het plan. In aanvulling op de 'Nieuwe Voorstraat' komt er aan de achterzijde ook een relatief eenvoudige 'Achterstraat', waarvan zowel de achterpercelen van zowel de nieuwbouw als de oudbouw langs de Hoofdstraat kunnen profiteren. Door deze achterstraat ontstaan er mogelijkheden om de diepe percelen aan de Hoofdstraat (kern van het centrum van Wolphaartsdijk) ook aan de achterzijde te ontsluiten. Dit is een kans om de Hoofdstraat een impuls te geven door het creëren van grotere gebruiksmogelijkheden. De overmaat aan ruimte op het achterperceel kan nu ook benut worden voor bijvoorbeeld een parkeerplek, waarmee de Hoofdstraat zelf ontlast kan worden. De 'achterstraat' is het antwoord op de Oostkerkestraat ten westen van de Hoofdstraat, welke in het verleden eveneens een achterstraat was.

De 'Nieuwe Voorstraat' wordt op een drietal plekken aangetakt op het dorp. In het noorden via de 'doorgetrokken Friesestraat' (alleen fietsers/voetgangers), centraal vanaf de Hoofdstraat (gemengd verkeer) en in het zuiden via de Noorddijk (alleen fietsers/voetgangers). Als ruimtelijke beeld wordt uitgegaan van een landelijk en dorps plan met een gemengd woningaanbod en menging met volkstuinen. In het noordelijk plandeel is sprake van een relatief landelijke, ruime sfeer met veel groen, terwijl het zuidelijk deel meer is opgezet als traditionele voorstraat met een meer intiem karakter. De ontsluiting door een vrij lange weg als samenbindend element refereert aan het idee van een lint, met daaraan geclusterde woningbouwkwavels, volkstuinen en vensters op het landschap.



Figuur 7: Stedenbouwkundige structuur

4.2. Stedenbouwkundige aspecten

Bebouwingsconfiguratie

Bebouwing aan de zuidzijde, uitkijkend op de Noorddijk, heeft een vrij aaneengesloten karakter. In lijn met de aanwezige bebouwing ontstaat hierdoor een vrij besloten schegvormige ruimte met een heldere begrenzing, die kan worden benut als volkstuin of als openbaar groengebied. Bebouwing ten westen van de 'Nieuwe Voorstraat' is wisselend qua type (aaneengesloten, twee- of drie onder één kap, vrijstaand), maar geeft door de relatief smalle kavels eveneens een vrij besloten beeld. Aan de oostzijde bestaat de bebouwing uit bredere kavels met ruimte voor vrijstaande (boerderij) woningen. Door invulling van bijna de volledige kavelbreedte in combinatie met een relatief kleine bouwdiepte zal ook hier een relatief besloten beeld ontstaan. De vrij gesloten straatwand refereert aan het ruimtelijk beeld van de Hoofdstraat. 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, aansluitend op de typologie van het naastgelegen voormalige rusthuis Zorgvliet.

Het plan beoogt -met enkele eigentijdse knipogen- een aanvulling en continuering van de (historische) dorpskern te zijn, met een sterke, Zeeuwse uitstraling. Teneinde de stedenbouwkundige kwaliteit zo goed mogelijk te waarborgen en te regisseren, worden basale stedenbouwkundige thema's (bouw- en goothoogte, rooilijnen, kapvormen etc.) middels het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan relatief nauwgezet vastgelegd.

Bouw- en goothoogte

Het plan is delicaat gelegen aan de dorpsrand nabij de oude dorpskern, grenzend aan het buitengebied. Om het dorpssilhouet en de zicht vanuit het buitengebied niet te verstoren wordt terughoudend omgegaan met de bouwhoogte. De goothoogte wordt daarom relatief laag gelegd (3,5 à 4 meter), evenals de absolute bouwhoogte, die maximaal 8 à 8,5 meter bedraagt. Slechts de landhuizen en de herenhuizen kennen een goot- en bouwhoogte van respectievelijk max. 5,5/6 en 10 meter, waardoor een spannende afwisseling in bouw- en goothoogtes ontstaat.

Rooilijnen

Voor de 'Nieuwe Voorstraat' geldt een verplichte gevellijn gelegen op 1 à 2 meter vanaf de weg. Hierop kan, voor een wat levendiger beeld, ten hoogste een halve meter (naar achteren) van worden afgeweken. De vrij dichte ligging op de weg versterkt het intieme karakter. In het noordelijk deel is voor de zuidzijde van de doorgetrokken Friesestraat een verplichte gevellijn voorgesteld, op 5 meter vanaf de weg. De noordzijde met de grotere kavels, kent weer een relatief vrije plaatsingsmogelijkheid van het pand, met dien verstande dat de afstand tot de weg minimaal 7 meter bedraagt. Hier zal er daarom sprake zijn van een ruim straatprofiel.

Oriëntatie, uitstraling en zichtlijnen

Het bestaande vrije uitzicht van de reeds bestaande woningen, die met de voorgevel naar het buitengebied zijn gericht, wordt zoveel mogelijk in stand gehouden. Hiertoe worden langs de Noorddijk en langs het Nazareth volkstuinen en/of openbaar groen gesitueerd. Verder wordt de Friesestraat lijnrecht doorgetrokken, als venster op het landschap. Halverwege het plan is eveneens een doorkijk naar buiten mogelijk. Voor wat de nieuwbouw betreft zijn alle woningen georiënteerd op de openbare weg. Kavels aan de randen met het buitengebied zullen zoveel mogelijk met de achterkanten naar het landschap liggen, waardoor het zicht vanuit het buitengebied zo groen mogelijk blijft. Langs het schouwpad zal daartoe een bomenrij/windsingel worden aangelegd. Sporadisch zijn hier echter wel 'kijkgaten' mogelijk.

Kapvormen en -richtingen

De meest voorkomende kapvorm- en richting zijn zadeldakken, gelegen in de langsrichting ten opzichte van de weg, passend bij de typologie van de betreffende woning. Door de langsrichting wordt de bouwhoogte visueel verder verlaagd. Op cruciale punten zullen enkele dwars- of (afgeknotte) schildkappen worden toegestaan.

Het nog op te stellen beeldkwaliteitsplan, wat later onderdeel zal uitmaken van voorliggend bestemmingsplan, zal nader ingaan op bovengenoemde aspecten. In paragraaf 4.9 komt het beeldkwaliteitsplan ook nog terug. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

4.3. Woonprogramma

Het plan kent een programma, op basis van de huidige inzichten m.b.t. volkshuisvesting. Met inachtneming van het ruimtelijke beeld echter moet er flexibiliteit zijn om t.z.t. in te kunnen spelen op de specifieke vraag, zeker gezien de iets langere looptijd van het plan. In die zin moet het woonprogramma vooralsnog louter indicatief worden beschouwd. In het eindstadium zal het plan een gevarieerde mix laten zien met diverse kavelgroottes, woningtypes en prijsklassen.

Verkaveling

Kavels variëren tussen ca. 160 m² tot ruim 2000 m² waardoor er sprake is van een gevarieerd kavelaanbod. De grootste kavels zijn bestemd voor landhuizen. In het zuiden is een drietal kleine kavels gereserveerd voor starterswoningen. Het huidige (voorlopige) programma gaat in totaal uit van 38 kavels. Daar bovenop is er één kavel, middels een grondruilconstructie, in eigen beheer te ontwikkelen. Op de kavel direct aan de entree tot de wijk is binnen één kavel een invulling met meerdere grondgebonden wooneenheden mogelijk, die echter een gezamenlijk buitenruimte hebben. Dit volgens de typologie van een 'seniorenhofje'. Verder is er, met name ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap, een zone aangewezen waar zowel vrijstaande woningen als twee-onder-een-kappers mogelijk zijn. Afhankelijk van de concrete vraag kan het totaal aantal wooneenheden daarmee, binnen de kaders van dit bestemmingsplan, afwijken van het nu gedachte aantal kavels. In het huidige programma zijn ca. 20 kavels gereserveerd ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap.

Woningtypologie en kavelindeling

Ten behoeve van de ruimtelijke en economische diversiteit, kent het plan meerdere woningtypes. De verschillende woningtypes samen zorgen voor samenhang en zijn bepalend voor de sfeer, die samenhangt met de vormgeving en dimensionering van de openbare ruimte.

In het uiterste noorden bevinden zich een drietal 'landgoedkavels'. Op royale kavels zijn vrijstaande landhuizen of woonboerderijen mogelijk, die (relatief) vrij op de kavel gesitueerd kunnen worden. Wel dient rekening gehouden te worden met royale afstanden tot de voorste, zijdelingse en achterste perceelsgrenzen. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt resp. 6 en 10 meter. Ruimtelijk wordt hiermee aangesloten op het milieu van het naastgelegen complex 'Zorgvliet'.

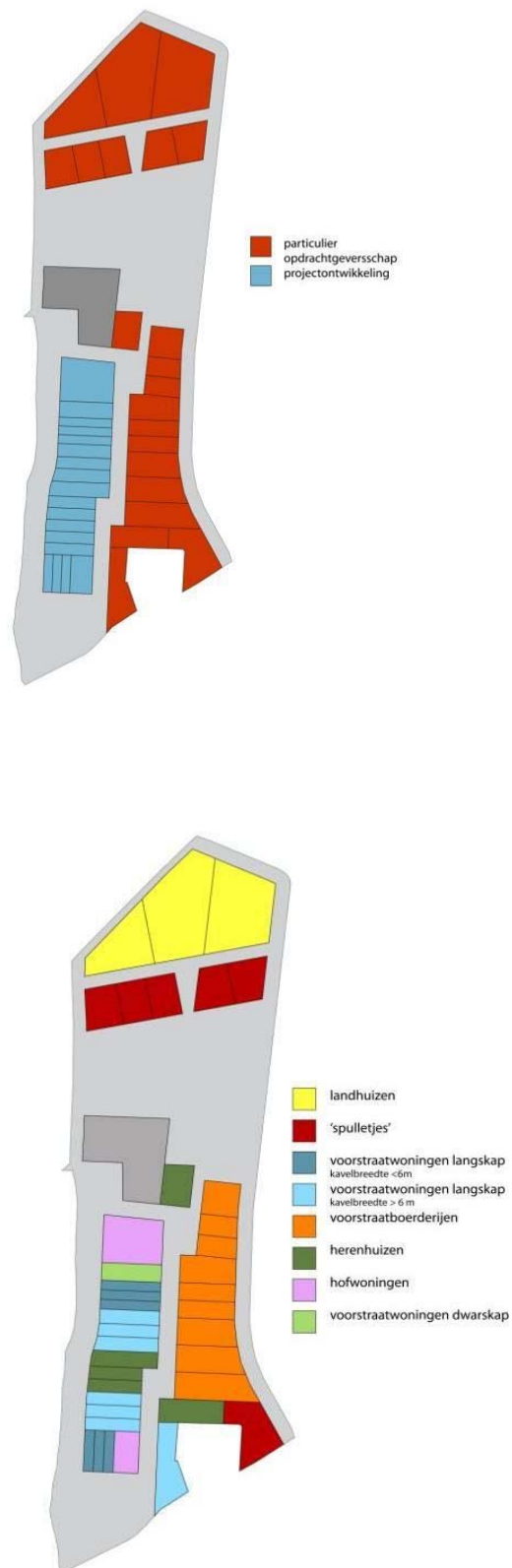
Ten zuiden van de 'doorgetrokken Friesestraat' bevinden zich een vijftal kavels, bedoeld voor zgn. 'spulletjes'. Deze woningen, voorzien van langskappen, liggen in één rooilijn op zo'n 5 meter vanaf de weg. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen beslaat 3 meter voor zowel hoofd-als bijgebouwen, waardoor deze woningen relatief vrij staan, zoals het 'spulletjes' betaamd. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt resp. 4 en 8,5 meter. Ook in het de uiterste zuid-oosthoek van het plan is een woning gepland, die binnen deze categorie valt.

Aan de 'nieuwe Voorstraat' staan aan de westzijde een aantal voorstraatwoningen met langskap (evenwijdig aan de straat), aaneengesloten in eenheden van ca. drie woningen. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is beperkt, om de straatwand een gesloten karakter te geven. Een vrij achterom is er via de achterstraat. De woningen staan op ca. 1 à 2 meter vanaf de openbare weg. Deze voorgevellijn kan binnen deze marge van één meter dus licht verspringen. De beperkte voorruimte nodigt uit tot inrichting als private stoep. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt resp. 3,5/4 en 8 meter. De voorstraatwoningen zijn er in verschillende kavelbreedtes.

Oostelijk van de voorstraat bevinden zich de 'voorstraatboerderijen'. Dit zijn vrijstaande dan wel 2^e1 kap woningen met langskap, over vrijwel de gehele breedte (ca. 17 meter) van de kavel. Er hoeft slechts één meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrens te worden aangehouden. Hiermee wordt bereikt dat ook de oostzijde van de voorstraat een gesloten karakter krijgt. Garages dienen bij voorkeur inpandig te worden opgenomen. De gevellijn ligt op twee meter van de weg. Ook hier wordt de 'voortuin' ingericht als private stoep. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt resp. 3,5 en 8 meter.

Ter plaatse waar de 'Nieuwe Voorstraat' verspringt, en er een kleine pleintjes ontstaan, is ruimte voor herenhuizen. Deze woningen zijn in principe halfvrijstaand, d.w.z. dat zij aan minimaal één zijde een minimum afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dienen aan te houden van één meter. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt resp. 5,5 en 10 meter, waardoor deze woningen uitsteken boven de omgeving. De pleintjes en asverspringing van de voorstraat wordt hiermee benadrukt. Ook de kapvorm is afwijkend, deze kan bestaan uit een dwars georiënteerd zadeldak of (afgeknotte) schildkap.

Op twee hoekpunten bevinden zich de zogenaamde hofwoningen. Deze onderscheiden zich in het feit, dat deze de bouwmassa 'de hoek omtrekken', waardoor fraaie gesloten hoeken ontstaan met een dubbele oriëntatie, die tevens de tuin omsluiten. Minder fraaie erfafscheidingen worden hierdoor voorkomen. De hofwoning nabij de entree van de wijk kent hierbij de mogelijkheid voor meerdere wooneenheden met een collectieve hofuin. Hier is de huisvesting van senioren voorstelbaar (dicht bij de winkelvoorziening aan het Wolphertsplein). De kaprichting volgt in principe de weg. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is beperkt, om de straatwand een gesloten karakter te geven. De woningen staan op ca. 1 à 2 meter vanaf de openbare weg. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt resp. 3,5 en 8 meter.



Figuur 8: Overzicht woningbouw

Daarnaast is er in de 'Nieuwe Voorstraat' nog een (half)vrijstaande woning, die zich onderscheiden door een kap dwars op de straat. Dit ter afwisseling van de verder overwegend aanwezige langskappen. De rooilijn of springt hier juist even terug. De afstand tot zijdelingse perceelsgrens kan variëren tussen 0 en 1 meter. De maximale bouwhoogte bedraagt 8 meter, de goothoogte bedraagt 4,5 meter.

woningtype	landhuis	'spulletje'	voorstraat-woning l.k. ≤ 6m.	voorstraat-woning l.k. > 6 m.	voorstraat-boerderij	herenhuis	hofwoning	voorstraat-woning dwarskap
aantal	3	6	6	7	9	5	2	1
kavelgrootte (ca.)	1100-2100 m²	450-850 m²	160-220 m²	260-320 m²	460-790 m² (vrijstaand) 300-380 m² (2^1 kap)	250-550 m²	390-1000 m²	400 m²
kavelbreedte (ca.)	30-44 m	18-23 m	6 m	8-9 m	11-21 m	8-18 m	20-35 m	11 m
min. afstand zijdelingse perceelsgrens	5 m	3 m	0-1 m	0-1 m	1 m	0-1 m	0-1 m	0-1 m
voorgevel- rooilijn	min. 7 m. vrij	min. 5 m. verplicht	1-2 m. verplicht	1-2 m. verplicht	1-2 m. verplicht	1-2 m. verplicht	1-2 m. verplicht	1-2 m. verplicht
max. goot/ bouwhoogte	6/10	4/8,5	3,5 à 4/8	3,5/8	3,5/8	5,5/10	3,5/8	3,5-5/8
kaprichting	vrij	langs	langs	langs	langs	vrij	langs	haaks
projectmatig of p.o.	p.o.	p.o.	projectmatig	projectmatig	p.o.	projectma- tig/p.o.	projectmatig	projectmatig

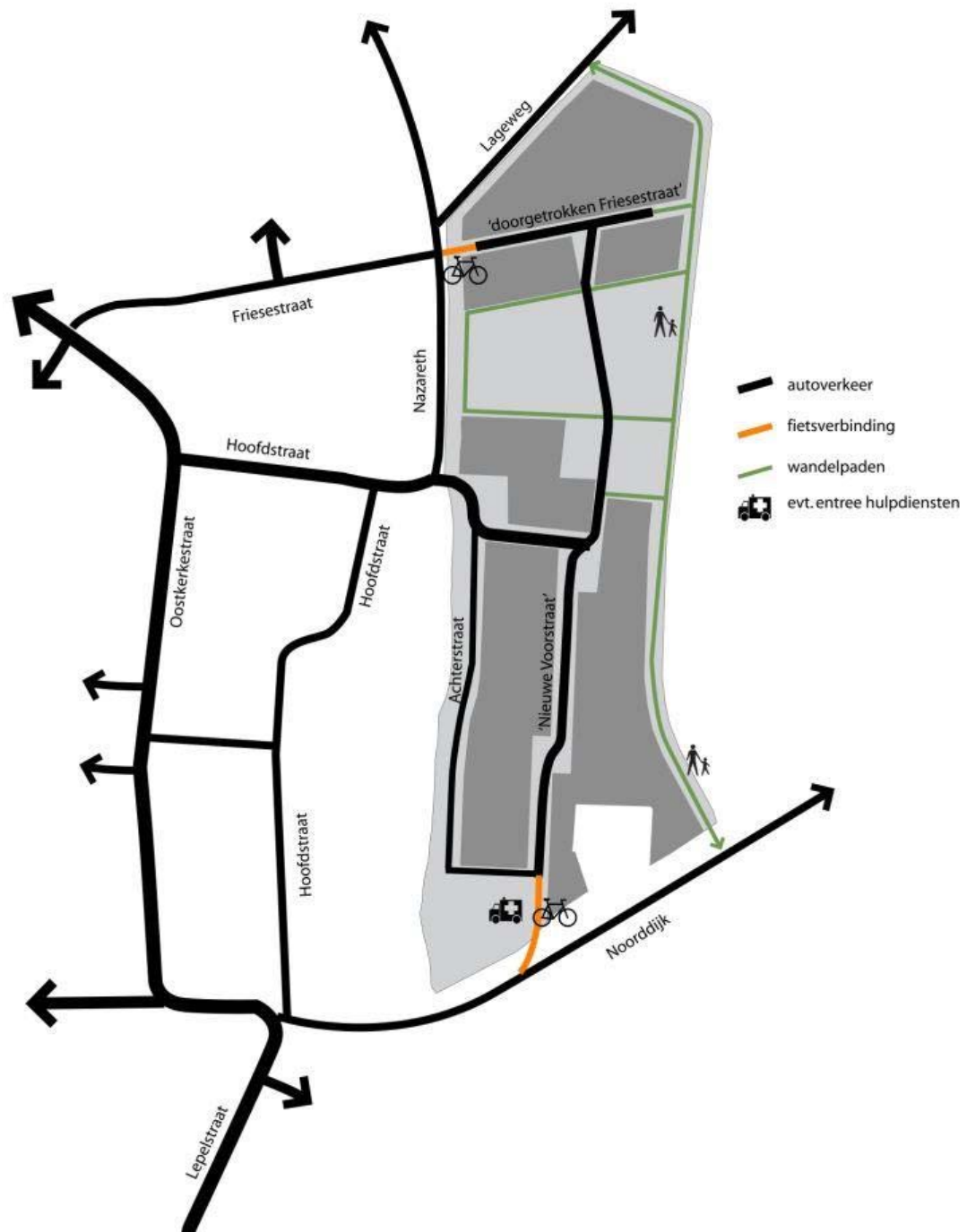
Figuur 9: Overzicht typologieën

Projectmatige ontwikkeling/particulier opdrachtgeverschap

De kavels in het noordelijk deel en ten oosten van de 'Nieuwe Voorstraat' komen in aanmerking om in particulier opdrachtgeverschap (p.o.) ontwikkeld te worden. Het betreft ca. 20 stuks. Omdat het vrijstaande woningen betreft, zijn deze goed in particulier opdrachtgeverschap te ontwikkelen. Wel zullen hierbij de specifieke welstandseisen en gedetailleerde bestemmingsplanregels moeten worden gevolgd. Voor de bebouwing aan de westzijde van de Nieuwe Voorstraat is het door zijn aaneengesloten aard en kleinere kavels praktischer deze projectmatig te ontwikkelen.

Overige bouwontwikkelingen

Er is een grote rol weggelegd voor de 'Achterstraat'. Door deze achterstraat kunnen de diepe percelen aan de Hoofdstraat (kern van het centrum van Wolphaartsdijk) ook aan de achterzijde ontsloten worden. Dit is een kans om de Hoofdstraat een impuls te geven door het creëren de grotere gebruiksmogelijkheden. De overmaat aan ruimte op het achterperceel kan nu ook benut worden voor bijvoorbeeld een parkeerplek of carport. Het dient echter ten alle tijden ondergeschikt te blijven aan het hoofdgebouw aan de Hoofdstraat. Dergelijke ontwikkelingen zullen door de gemeente niet actief nagestreefd worden, maar aanvragen hiervoor zullen onder bepaalde voorwaarden wel positief gehonoreerd worden. Een belangrijke voorwaarde is goedkeuring van het waterschap (voor het overbruggen van de sloot). Ook zal een bestaande riolering, gelegen in de achtertuinten van de Hoofdstraat, niet bebouwd mogen worden. Overleg met betrokken instanties is dus altijd noodzakelijk, eventueel gevolgd door losse planologische procedures. Overigens zal de Hoofdstraat voor de nutsvoorzieningen volledig afhankelijk blijven van de aansluiting aan de Hoofdstraat. Gemeentelijke investeringen (zoals bijvoorbeeld kabels en leidingen) in de achterstraat blijven tot een minimum beperkt.



Figuur 10: Verkeersstructuur

4.4. Verkeer

Autoverkeer

Autoverkeer betreedt het plan vanuit het westen via de Hoofdstraat. Via een slinger langs een volkstuin wordt hiermee de 'Nieuwe Voorstraat' bereikt. Met deze ontsluiting worden bestaande belangen zo min mogelijk geschaad, en is sprake van een vrij directe aantakking op de hoofdwegenstructuur van Wolphaartsdijk. Dit voorstel voor de ontsluiting is een verbetering ten opzichte van eerder naar buiten gebrachte voorstellen ('studie uitbreiding oostzijde Wolphaartsdijk, 2005) waarin het autoverkeer via de (krappe) Noorddijk en het Nazareth werd afgewikkeld. Slechts één woning in de zuid-oosthoek van het plan wordt ontsloten vanaf de Noorddijk (via een bestaande dijkopgang).

Centraal in de wijk zelf is sprake van een langgerekte woonstraat (de 'Nieuwe Voorstraat') met enkele verspringingen om de beleving te verrijken en mogelijke snelheid op natuurlijke manier te ontmoedigen. De 'Nieuwe Voorstraat' staat in het noorden haaks op de 'doorgetrokken Friesestraat', welke in het verlengde van de bestaande Friesestraat ligt. Hier is overigens slechts een fiets/voetverbinding voorzien. De achterstraat is van secundair belang en voorziet met name in de bereikbaarheid van garages en de achterpercelen.

Fiets- en voetgangersverkeer

Behalve de centrale entree aan de Hoofdstraat, zullen er voor fietsers en voetgangers ook aansluitingen op de Noorddijk en op het Nazareth/Friesestraat gemaakt worden. In geval van calamiteiten moeten deze ook toegankelijk zijn voor de nooddiensten.

De inrichting van de 'Nieuwe Voorstraat' en de toeleidende wegen zal informeel zijn en, afhankelijk van de plek in het plan, zoveel mogelijk een gemengd gebruik (voetgangers/auto's/fietsers) kennen. Losse, verhoogde trottoirs komen dus niet voor. Aanvullend hierop zal er een aantal vrij liggende wandelpaden komen:

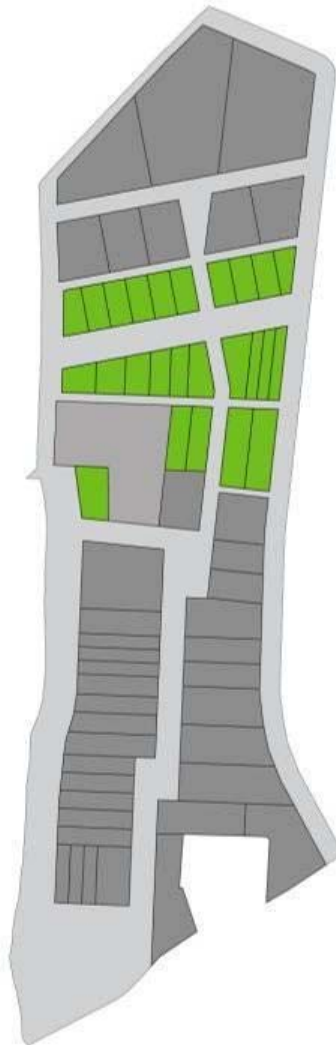
- langs de oostgrens van het plan zal op de schouwstrook langs de waterloop een wandelpad komen, mogelijk onderdeel van een langere (recreatieve) wandelroute tussen Schenge en Veerse Meer (gekoppeld aan de gewenste ecologische verbindingszone)
- Dit pad zal op een aantal punten worden kortgesloten met de 'Nieuwe Voorstraat' en 'doorgetrokken Friesestraat'.
- Mogelijk dat ook de ontsluiting van de volkstuinen een openbare wandelvoorziening kan vormen.

Parkeren

Voor alle kavels geldt dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt. Kavels aan de westzijde van de 'Nieuwe Voorstraat' maken hiertoe gebruik van de achterstraat, waardoor auto's hier op het achtererf kunnen parkeren. In- en uitritten t.b.v. deze kavels vanaf de 'Nieuwe Voorstraat' zijn dus niet de bedoeling. Door een wat intensievere bebouwing is hier overigens ook bewust geen ruimte voor een garage naast de woningen ingeruimd.

De voorstraatboerderijen aan de oostzijde parkeren inpandig of onder een in de woonboerderij geïntegreerde carport, welke wel vanaf de 'Nieuwe Voorstraat' is te bereiken. Overig parkeren (voor bezoekers) gebeurt informeel op straat. Hiertoe is binnen het straatprofiel ruimte opgenomen. Ter plaatse van de volkstuinen kunnen volkstuinders op informele wijze 'langs' de weg parkeren in halfverharde grasbermen. Hiertoe is met een totaal gereserveerde breedte van 7 meter (weg plus bermen/rabatstroken) voldoende ruimte. Voor al het parkeren (openbaar en privé) gelden de gebruikelijke CROW-normen.

Alhoewel de Noorddijk geen rol meer speelt in de afwikkeling van autoverkeer uit het plan, is de ontwikkeling van het plan een goede aanleiding om maatregelen m.b.t. parkeervoorzieningen op de Noorddijk zelf te nemen. Teneinde de bestaande parkeerplaatsen (gezien in relatie tot passerend verkeer) te ordenen, wordt hierbij gedacht aan het formaliseren en herschikken van de bestaande parkeerplaatsen op de dijk en aan een geclusterde parkeerhaventje onder aan de dijk. Met dergelijke maatregelen kan ook een kwaliteitsslag aan de Noorddijk gegeven worden.



Figuur 11: Volkstuinen

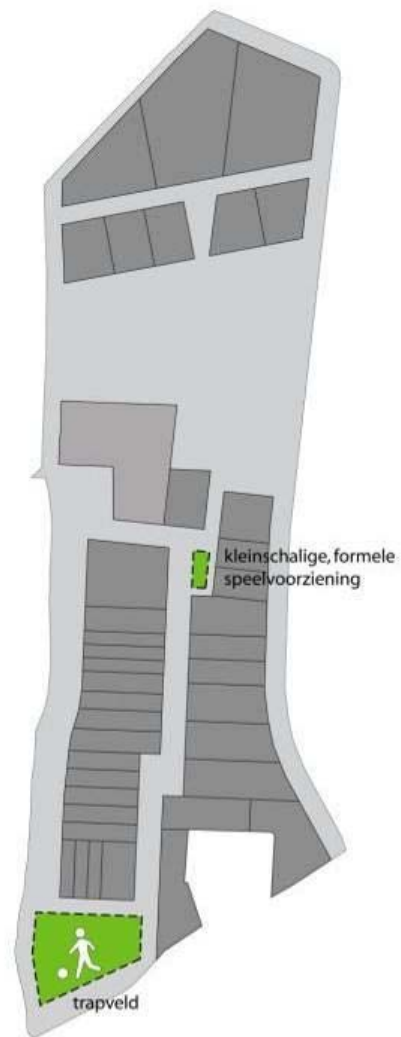
4.5. Volkstuinen

De aanwezigheid van de volkstuinen wordt beschouwd als een ruimtelijk kwalitatieve toevoeging aan het woonbuurtje vanwege de visuele transparantie en de integratie van informeel (dorps) grondgebruik in de directe woonomgeving. Gekozen is voor een clustering van tuinen tegenover het Nazareth, waarmee de openheid en uitzicht vanaf deze straat grotendeels behouden blijft. Daarnaast bevindt zich aan de entree tot de wijk nog een volkstuin in privé-eigendom.

Het totaal oppervlak aan volkstuinen in de eindfase van het plan bedraagt ruim 5000 m², wat iets minder is dan het huidige beschikbare oppervlak. Uit een enquête die onder volkstuingebruikers is uitgezet, is echter gebleken dat een deel van de volkstuinders geen doorstart meer wil maken. De huidige gegevens geven aan, dat er daarom meer dan voldoende ruimte is voor de aangegeven behoefte. Bij verminderde belangstelling dient de openheid van de volkstuinen echter voor de lange termijn gegarandeerd te worden door bijvoorbeeld natuurontwikkeling, extensief weideland, een openbare groenvoorziening, of bijvoorbeeld waterberging. Het bestemmingsplan voorziet deels in deze bredere bestemming.

In het bestemmingsplan zijn middels een zonering regels gesteld ten aanzien van het gebruik en eventuele opstallen. Zo zullen omwille van de gewenste openheid schuurtjes en kasjes zoveel mogelijk aan de randen geclusterd moeten zijn. Van de volkstuinders zal gevraagd worden zich te organiseren in een vereniging. Hiermee heeft de gemeente één aanspreekpunt, en kunnen de tuinders elkaar wijzen op de regels die gelden.

Verdere aandachtspunten zijn een voorziening voor sproeiwater. Na hevige regenbuien kan de oostelijke watergang als gevolg van de overstort relatief hoge chloridegehalten bevatten, waardoor dit niet geschikt is als sproeiwater.



Figuur 12: Speelvoorzieningen

4.6. Maatschappelijke en commerciële voorzieningen

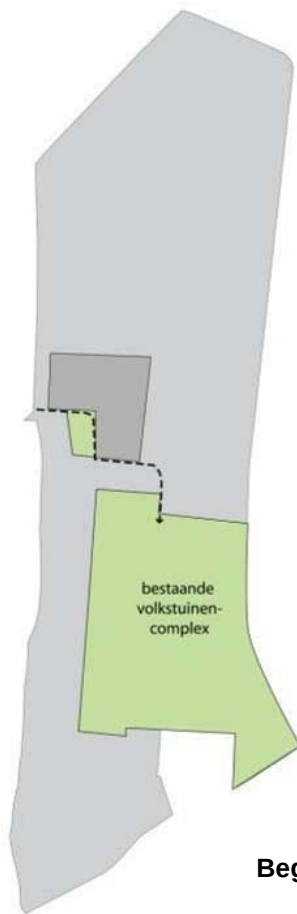
De omvang van het buurtje is dusdanig klein en dichtbij het dorpscentrum dat volledig geleund kan worden op de bestaande voorzieningen aldaar. Hiermee wordt de bestaande maatschappelijke structuur van het dorp versterkt.

Wat speelvoorzieningen betreft zijn er in de directe omgeving relatief weinig gelegenheden. Voor de jongste doelgroep wordt een kleine, formele speelvoorziening gerealiseerd, globaal halverwege het plan. Een grotere speelvoorzieningen zoals bijvoorbeeld een trapveld kan onderaan de Noorddijk worden gesitueerd. Verder is er voor de oudere jeugd voldoende 'informele' speelruimte aan de rand om te 'struinen'. De op de figuur aangegeven speellocaties zijn indicatief.

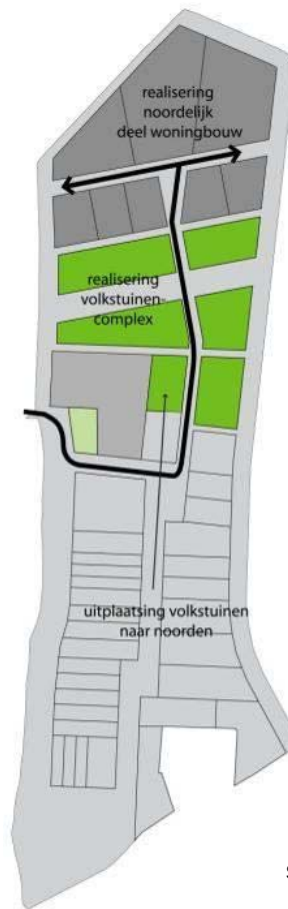
4.7. Stappen en looptijd

Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op de randvoorwaarden en inzichten van 2007. Op basis hiervan is een stappenplan uitgedacht. Deze stappen zijn echter niet keihard van elkaar gescheiden en representeren niet een bepaald tijdstraject. Het streven is het buurtje 'organisch' te laten groeien, waarbij kavels sporadisch worden uitgegeven afhankelijk van de vraag. Gedacht kan worden aan een looptijd van ca. 5 jaar.

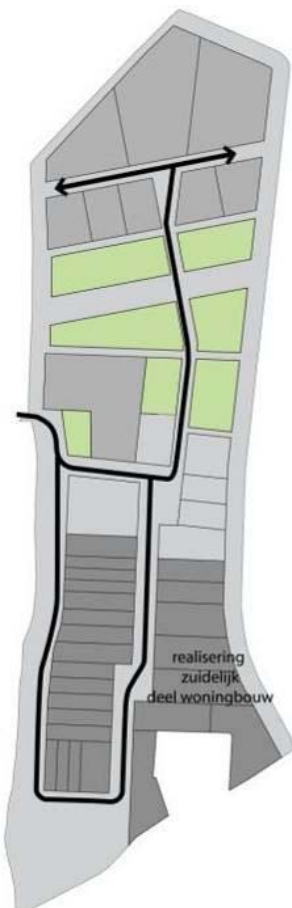
Aanvang van het plan zal plaats hebben vanuit het noorden (stap I). Hier kunnen de eerste woningen worden gebouwd en vervangende ruimte worden geboden aan de volkstuinders. Hierdoor komt ruimte in het zuidelijke deel vrij, die vervolgens in stap II kan worden ingevuld. Als slot wordt in stap III pas voorgesteld nog enkele kavels nabij de centrale entree te ontwikkelen. Dit in verband met de entree van de wijk, die nu plaats vindt via een 'slinger' om de kavel aan het Nazareth 2. De entree is hierdoor ruimtelijk-stedenbouwkundig wat mager vormgegeven, waardoor het plan -vanuit de dorpskern gezien- enigszins 'verstopt' ligt. Door ontwikkelingen rondom de entree in de tijd naar achteren te schuiven, zijn de kansen om deze entree op de langere termijn ruimtelijk te optimaliseren nog niet op voorhand vergeven.



Beginsituatie



stap 1



Stap 2



stap 3

4.8. Groen en inrichting openbare ruimte

Groen

Gecultiveerd groen in het plan wordt gevormd door onder meer de leibomen, die in de 'Nieuwe Voorstraat' komen te staan. Daar waar de 'Nieuwe Voorstraat' verspringt, is sprake van kleine pleintjes met een klein plantsoen. Verder is het karakter van de straat vrij stenig. Het noordelijke deel daarentegen kent groene wegbermen.

Ruiger groen is te vinden aan de oostrand van het plan, tegen de bestaande waterloop aan. Een 7 meter brede strook (tevens schouwstrook) zal een ruige grasvegetatie kennen met veldbloemen. Verder is hier ruimte voor bescheiden natuurontwikkeling. De waterloop vormt onderdeel van een gewenste ecologische verbinding tussen het Schenge en het Veerse Meer (Waterplan, Bestemmingsplan Buitengebied). De ontwikkeling van de wijk vormt een mooie aanleiding om hier alvast voor een deel vorm aan te geven. Beperkende factor is echter de aanwezigheid van een persleiding langs de waterlijn, die verflauwing van de oever tot natuurvriendelijke oever maar over een beperkte breedte mogelijk maakt. Voor een verder uitbouw kan van de ecologische waarde van de waterloop natuurlijk altijd ook naar de oostzijde gekeken worden, waar de mogelijkheden voor een flauwe oever makkelijker te realiseren is. Dat valt echter niet binnen de kaders van dit plan. Verder wordt extra water gerealiseerd in de vorm van een nieuwe watergang, die tussen de volkstuinten loopt. Deze sloot verbindt de watergangen aan de oost- en westzijde van het plan, waarmee de waterhuishouding verder verbetert.

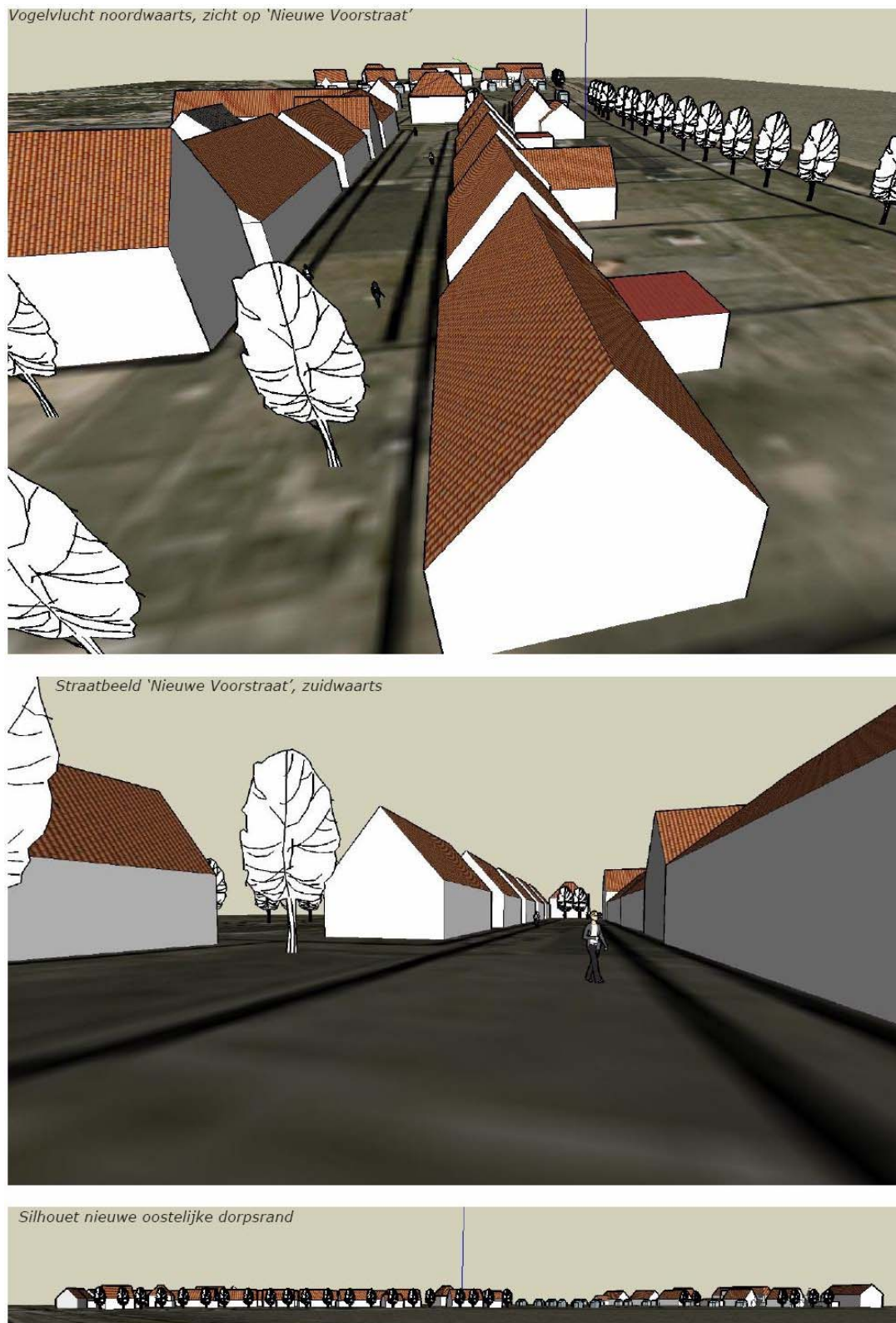
Om het plan verder landschappelijk in te passen ten opzichte van het buitengebied wordt langs de schouwstrook openbare ruimte vrij gehouden om bomen en struweel te planten. Hierdoor zal de wijk vanuit het buitengebied goeddeels aan het zicht onttrokken worden. Daarbij is het overigens niet de bedoeling om de oostrand van het plan 'hermetisch' dicht te planten, opdat er vanuit de tuinen sporadisch wel doorzichten op het buitengebied zijn. Verder bieden de lange achtertuinten (waarop in de achterste zone volgens het bestemmingsplan geen bijgebouwen geplaatst mogen worden) veel ruimte voor opgaand groen in particulier beheer. Verder wordt het landelijke karakter uiteraard verstevigd door de vrij diepe achtertuinten en de alom aanwezige volkstuinten.



Figuur 14: Impressies

Straatprofielen

De straatinrichting in het plan is informeel van aard. In veel gevallen zal de rijbaan een gemengd gebruik kennen. De 'Nieuwe Voorstraat' kent een kenmerkend, klassiek Zeeuws profiel met aan de gevels private (hardstenen) stoepen (ruimte voor bloempotten, een bank, etc.) Rabatstroken worden uitgevoerd in gebakken straatsteen, en iets uit het midden een asfalt rijloper. Door de asymmetrische ligging is er aan één zijde ruimte voor sporadisch informeel bezoekersparkeren en tevens ruimte voor kabels en leidingen. De straat wordt verder ingekaderd door leibomen. Daar waar de 'Nieuwe Voorstraat' verspringt, is sprake van kleine pleintjes met eventueel een klein plantsoen of kleinschalige speelvoorziening. De achterstraat wordt sober uitgevoerd in een halfverharding of betonklinkers. Daar waar de straat tussen de volkstuinen leidt, bestaat het profiel uit een asfalt rijbaan omzoomd met halfverharde grasbermen. Volkstuinders kunnen in de bermen de auto's kwijt. Eenzelfde profiel wordt voorgesteld voor het noordelijke deel van het plan. De groene bermen zorgen voor een ruim en landelijk karakter. Verder is er nog sprake van wandelpaden langs de rand van het plan. Deze relatief smalle paden zullen worden uitgevoerd in een schelpenverharding, aansluitend bij het dorpse karakter, maar ook passend binnen het grotere wandelnetwerk rondom Wolphaartsdijk.



Figuur 15: Straatbeelden

4.9. Beeldkwaliteit

Bebouwing zal moeten voldoen aan een 'dorps' beeld. Stedenbouwkundig betekent dit een relatief lage goot- en bouwhoogte en verplicht een kap. Architectonisch moet zoveel mogelijk gerefereerd worden aan de nabijgelegen bebouwing met een hoog ambachtelijke materialisering en detailleringsniveau. Toch is hierin ook een zekere ruimte mogelijk voor meer eigentijdse elementen, zolang de karakteristieke hoofdmassa's overeind blijven en er in harmonie gebouwd wordt met een meer historiserende bouwstijl. Ook kapvormen, hoekoplossingen, bergingen en erfafscheidingen zijn belangrijk in het ruimtelijk beeld. In het beeldkwaliteitsplan zullen gewenste kwaliteiten daarom nader worden vastgelegd. Nauw verwant met de kwaliteit van de architectuur is de kwaliteit van de openbare ruimte en de private 'stoepen' voor de woningen. Ook deze zullen in het beeldkwaliteitsplan worden meegenomen. Zeker gezien het relatief lange ontwikkelingstraject en het aandeel particulier te ontwikkelen kavels is dit geen overbodige luxe om een continue kwaliteit te kunnen nastreven. Omdat er een sterke relatie is tussen de situering van bouwvolumes, architectonische verschijningsvorm en de inrichting van de openbare ruimte zal de welstandscommissie toetsen in nauw overleg met de stedenbouwkundige.



herenhuis met eigentijdse knipoog



'voorstraatboerderij' met dubbele inpandige garage





Figuur 16: Sfeerbeelden

5. Milieu en Duurzaamheid

5.1. Geluidhinder

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

Voorliggend bestemmingsplan "Wolphaartsdijk-Oost" voorziet in de bouw van circa 42 woningen. Het gebied grenst aan de Noorddijk, de achterzijde van de Hoofdstraat, Nazareth, de Lageweg en het buitengebied. Een gedeelte van het plangebied is gelegen binnen de zone van enkele wegen. Uit het akoestisch onderzoek dat is verricht, kan het volgende worden geconcludeerd.

- wegverkeerslawaai:

Uit een toetsing van de berekende geluidscontour(en) aan de wettelijke grenswaarden blijkt dat de voorkeursgrenswaarde nergens wordt overschreden. De 48 dB-contour bevindt zich (ver) buiten het plangebied.

Omdat, ook zonder dat geluidsreducerende maatregelen worden toegepast, de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden, is het niet nodig over te gaan:

- tot het toepassen van maatregelen ter vermindering van de geluidsbelasting buiten.
- burgemeester en wethouders te verzoeken een hogere waarde toe te staan.

- spoorweglawaai:

De onderzochte woningen liggen niet binnen de (toekomstige) zone van een spoorlijn.

- industrielawaai:

De onderzochte woningen liggen niet binnen de (toekomstige) zone van een industrieterrein, waarop A-inrichtingen gevestigd zijn, dan wel gevestigd kunnen worden.

Binnen het plangebied en in de onmiddellijke nabijheid ervan zijn/worden geen bedrijven, recreatie- of horeca-inrichtingen gesitueerd die als geluidbronnen (kunnen) optreden voor de nabijgelegen geluidsgevoelige bestemmingen. Rondom de manege die zich aan de noordzijde van het plangebied bevindt is rekening gehouden met een 50 meter-contour tussen het bedrijf en de dichtstbijzijnde nieuwe woning.

- gevelisolatie:

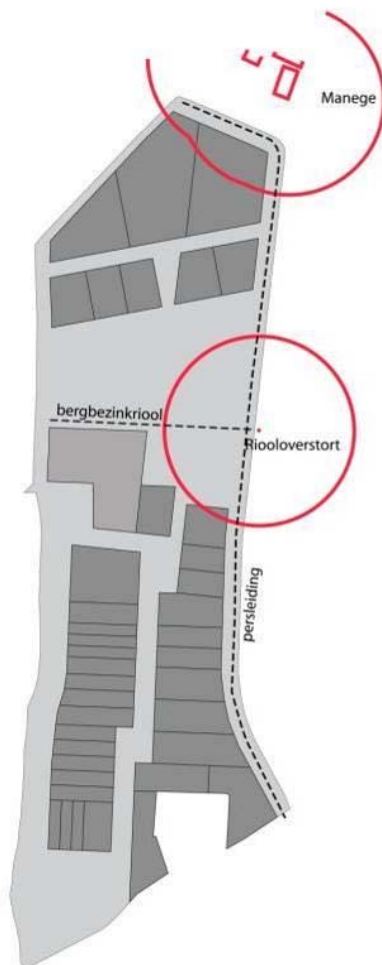
Omdat, ook zonder dat geluidsreducerende maatregelen worden toegepast, de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden, is het niet nodig extra geluidwerende maatregelen te treffen.

- overige akoestische aspecten:

De omvang van het plan is beperkt (circa 36 woningen). Daarom mag niet worden verwacht dat zich binnen het plangebied grote aantallen verkeersbewegingen zullen voordoen, noch dat de verkeersintensiteiten op de wegen rondom het plangebied in belangrijke mate zullen toenemen. Er is bij de geluidsberekeningen overigens wel rekening gehouden met een kleine toename op de route Oostkerkestraat/Lepelstraat/Frederikstraat.

5.2. Bufferzone

Het plangebied grenst aan het buitengebied. In verband met het provinciale milieubeleid moet als richtlijn rekening gehouden worden met een aangrenzende bufferzone van 100 meter. Binnen deze zone moet (nieuwvestiging van) agrarische bebouwing uitgesloten worden. Daarnaast voorziet het provinciale bufferbeleid nog in een tweede afstandsnorm. Tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en woongebieden dient een afstand van 50 meter in acht te worden genomen. Indien aangetoond kan worden dat geen schadelijke gevolgen voor de volksgezondheid zullen optreden, kan een kleinere afstand toelaatbaar zijn. Als uitvloeisel van de bouwblokmethode in het bestemmingsplan "Landelijk gebied", vastgesteld d.d. 20 december 2001 kunnen binnen een zone van 100 meter van woon- en recreatiegebieden geen nieuwe agrarische bedrijven vestigen.



Figuur 17: Milieucontouren

5.3. Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk worden gehouden. 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.

Er zijn drie milieucirkels in de directe omgeving van het plangebied; een stankcirkel rondom een riooloverstort, een aannemersbedrijf en een milieucirkel om de manege. Het plan houdt hier rekening mee. Enkele kavels vallen binnen deze cirkels. Hier moet aandacht worden besteed aan de plaatsing van de woning op de kavel, deze mag niet binnen de betreffende cirkel vallen. Verder valt de cirkel rondom de overstort m.n. over de volkstuinen.

Langs de oostgrens, parallel aan de waterloop op zo'n drie meter van de oever, loopt een waterpersleiding. Deze mag (en zal) niet bebouwd worden. Dit wordt in de watertoets nader belicht. Het tracé laat zich echter goed combineren met de schouwstrook en het wandelpad. Ook is er sprake van een bergbezinkleiding dwars door het plan (oost-west gelegen), uitkomend op de overstort. Hierboven zijn de volkstuinen geprojecteerd, welke eveneens geen belemmering vormen voor de ondergrondse infrastructuur.

De bestaande bedrijven en voorzieningen in de directe omgeving van het plangebied zijn geïnventariseerd. Op grond van de categorie-indeling van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" dienen richtinggevende afstanden van bedrijven/voorzieningen tot milieugevoelige bestemmingen in acht te worden genomen. De volgende bedrijven/voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving:

- Hoofdstraat 13A

Aan de Hoofdstraat 13A is een aannemersbedrijf gevestigd. Hiervoor geldt een milieuzone van 30 meter vanaf de perceelsgrens. De dichtst bijgelegen woning ligt op ca. 22 meter afstand.

De brochure Bedrijven en milieuzonering 2007 gaat uit van een afstand van de grens van de bestemming tot de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Deze afstand van 30 meter is gebaseerd op de geluidsemissie die plaatsvindt. In deze specifieke situatie vinden de werkzaamheden met de relevant geluidsemissies plaats in de werkplaats. In de overige bedrijfsgebouwen vindt opslag van bouwgrondstoffen en -materiaal plaats.

De werkplaats is gelegen op 42 meter van de dichtst bijgelegen woning in het bestemmingsplan Wolphaartsdijk - Oost. Het bedrijf zal in de huidige vorm geen hinder veroorzaken op de woningen gelegen in dit bestemmingsplan. Bij bedrijfsverandering moet op basis van geldende milieuwetgeving worden getoetst of bescherming tegen hinder voldoende blijft.

- Hoofdstraat 29

Aan de Hoofdstraat 29 is een bakkerij gevestigd. Hiervoor geldt een milieuzone van 30 meter vanaf de perceelsgrens. De dichtst bijgelegen woning ligt op ca. 37 meter afstand. Dit levert geen beperking op voor het bestemmingsplan "Wolphaartsdijk Oost".

- Hoofdstraat 32

Aan de Hoofdstraat 32 is een fysiotherapiepraktijk gevestigd. Hiervoor geldt een milieuzone van 10 meter vanaf de perceelsgrens. De dichtst bijgelegen woning ligt op ca. 95 meter afstand. Dit levert geen beperking op voor het bestemmingsplan "Wolphaartsdijk Oost".

- **Hoofdstraat 42**

Aan de Hoofdstraat 42 is een drogisterij gevestigd. Hiervoor geldt een milieuzone van 10 meter vanaf de perceelsgrens. De dichtst bijgelegen woning ligt op ca. 108 meter afstand. Dit levert geen beperking op voor het bestemmingplan "Wolphaartsdijk Oost".

- **Hoofdstraat 67**

Aan de Hoofdstraat 67 is een Cafe/cafetaria gevestigd. Hiervoor geldt een milieuzone van 10 meter vanaf de perceelsgrens. De dichtst bijgelegen woning ligt op ca. 71 meter afstand. Dit levert geen beperking op voor het bestemmingplan "Wolphaartsdijk Oost".

- **Oostkerkestraat 1**

Aan de Oostkerkestraat 1 is een Kerk gevestigd. Hiervoor geldt een milieuzone van 30 meter vanaf de perceelsgrens. De dichtst bijgelegen woning ligt op ca. 70 meter afstand. Dit levert geen beperking op voor het bestemmingplan "Wolphaartsdijk Oost".

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn om voorliggend plan tot uitvoering te brengen. Wel zal bij de definitieve verkaveling en het bouwen van de woningen rekening moeten worden gehouden met de bestaande milieufactoren.

5.4. Water

1. Inleiding :

In Wolphaartsdijk wordt een nieuwe woonwijk Wolphaartsdijk-Oost gerealiseerd. De woonwijk is gelegen aan de Nazareth en de Lageweg en loopt door tot aan de Noorddijk.

In totaal worden er ca. 42 woningen gerealiseerd op een oppervlakte van 4,3 ha.

Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Het is één van de instrumenten om het waterbeleid voor de 21^e eeuw vorm te geven.

Water en Ruimtelijke Ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen.

2. Watersysteembeschrijving huidige situatie :

2.1 Algemeen

De uitbreidingslocatie is gelegen tegen de Nazareth en loopt door tot aan de Noorddijk. De huidige bestemming van de uitbreidingslocatie is agrarisch.

Op basis van de algemene provinciale waterkansenkaart kan gesteld worden dat het gebied minder geschikt is voor stedelijke uitbreiding. Woningbouw vereist een relatief hoge inspanning gezien de zettingsgevoeligheid van het gebied. Op basis van de waterkansenkaart kan verder vermeld worden dat :

1. er is geen sprake is van zoute kwel in het plangebied, tegen de Noorddijk ligt een klein gebied waar wel sprake is van zoute kwel;
2. er in het plangebied geen zoete waterbel aanwezig is;
3. het plangebied sterk zettingsgevoelig is;
4. de bodem van het plangebied ongeschikt is voor infiltratie;
5. het plangebied niet in een aandachtsgebied voor waterhuishouding ligt.

Volgens de kaart van het grondwaterbeheersplan 2002 - 2007 Provincie Zeeland ligt het plangebied in niet kwetsbaar gebied.

2.2. Bodem

Volgens de bodemkaart van de Provincie Zeeland is het plangebied sterk zettingsgevoelig de bodem bestaat uit veen en klei.

2.3 Grondwatersysteem

Uit metingen verricht door de gemeente blijkt dat het huidige maaiveld van het plangebied op een niveau van gemiddeld ca. NAP + 0,35 m ligt. Er is geen grondwateroverlast bekend binnen dit bestemmingsplan. Het grondwaterpeil bedraagt ongeveer NAP - 1,10 m.

2.4 Geohydrologische opbouw

In het door een geotechnisch bureau uit te voeren onderzoek zullen de hierna te noemen aspecten onderzocht en vastgelegd worden : sondering en boringen ten behoeve van de bodemopbouw, een geotechnisch profiel van de bodemopbouw, de grondwaterstanden, het chloridegehalte, de drooglegging, de mogelijkheden voor infiltratie, maaiveldzakkingen door terreinophoging, indicatief grondmechanisch-, funderings- en wegbouwkundig advies. Dit onderzoek wordt medio juni 2008 opgestart.

2.5 Waterhuishouding oppervlaktewatersysteem

In het plangebied ligt het zomer- en winterpeil in de hoofdwaterloop op -1,30 m NAP.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het afvoergebied/gemaal Oosterland. Het oppervlaktewater van de sloten in het plangebied wordt via waterlopen afgevoerd richting gemaal Oosterland waar het op het Veersemeer wordt uitgeslagen. Het oppervlaktewater van de waterlopen rondom Wolphaartsdijk is brak.

2.6 Waterkwaliteit

Het water is brak en voedselrijk. Het oppervlaktewater heeft de functie landbouw. Hieraan is het laagste Ecologische ambitieniveau toegekend.

2.7 Hoogteligging

Het huidige plangebied heeft een maaiveldhoogte die varieert van NAP + 0,00 m tot -0,70 m.

3 Watersysteembeschrijving toekomstige situatie

3.1 Ontwatering/grondwateroverlast

De gewenste grondwaterstand onder de woningen bedraagt op zijn minst 0,70 m beneden maaiveld. Als gebouwd wordt zonder kruipruimte, wordt een ontwateringsdiepte van 0,50 m gehanteerd. Ter plaatse van de wegen is een minimale ontwateringsdiepte van 0,70 m gewenst, om voldoende draagkracht te waarborgen en vorstschade te voorkomen. De ontwatering ligt binnen het plangebied tussen de 1,10 en 1,50 meter en is ruim voldoende. Aan de westzijde en in de zuid-westhoek van het plangebied komen maaiveldhoogtes van NAP -0,70 m voor. Daar wordt niet voldaan aan de hierboven gewenste ontwateringsdiepte voor woningen en wegen. Hier zal het maaiveld omhoog gebracht moeten worden in de bouwrijfphase van het plan. Door de aanleg van de wijk zal de landbouw drainage (steen) van het perceel worden doorsneden, waardoor de ontwatering van de percelen wordt belemmerd. Voor het gedeelte waar de volkstuinen zijn gepland is het de moeite waard om te onderzoeken of de drainage op een nieuw aan te leggen verzamelriool kan worden aangesloten.

3.2 Waterhuishouding/waterkwantiteit (waterberging)

In het plangebied zullen een aantal sloten gedempt worden. Een gedeelte van de bestaande waterberging zal verloren gaan. Het gaat over een oppervlak van circa.

400 m². De berging wordt gecompenseerd door de nieuw te graven afwateringssloot (zie 3.6). Er is met het Waterschap overeengekomen dat er binnen het plan geen 6% extra waterberging hoeft te worden gerealiseerd. Aangezien het plangebied dicht bij het gemaal Oosterland is gelegen, is er van afwenteling op het achterliggend gebied geen sprake.

Voor het graven en dempen van oppervlaktewater is een ontheffing van het waterschap nodig.

3.3 Drooglegging

Uitgaande van het waterpeil van NAP -1,30 m en een minimale drooglegging van 1,30 m is het toekomstige maaiveld in Wolphaartsdijk tenminste NAP nivo. Door het waterschap is in het kader van het Waterbeheer 21^e eeuw het regionale watersysteem getoetst aan de normen voor wateroverlast. Daaruit is gebleken dat de lage gronden aan de westzijde en de zuid-westhoek kunnen overstromen (vanuit de sloot) bij een regenbui die statistisch gezien één keer in de 100 jaar voorkomt (de norm voor bebouwd gebied). Gezien de daarbij optredende stijging van het polderpeil moet een bouwpeil van tenminste NAP -0,20 m worden aangehouden.

3.5 Riolering

In het plangebied Wolphaartsdijk Oost zal een gescheiden rioolstelsel aangelegd worden. Het vuilwater zal op het bestaande gemengde rioolstelsel in Nazareth worden geloosd. Het hemelwater afkomstig van de daken en straten zal waar mogelijk via een wadiachtige constructie in de bodem infiltreren. De mogelijkheden voor infiltratie zijn beperkt. Het overige hemelwater zal worden opgevangen middels een IT riool. Dit water zal vervolgens worden afgevoerd naar de sloten en waterpartijen in de directe omgeving. Voor het afstromend hemelwater van o.a. de bestratingen / parkeervakken geeft de afkoppelbeslisboom van het Waterschap aan of er al dan niet een filtervoorziening nodig is.

Langs de grote waterleiding loopt een persleiding diam. 200 mm, van het Waterschap afkomstig van het gemaal aan de Nazareth. Het is de bedoeling het talud langs de grote waterleiding natuurvriendelijk te vergraven. Er dient rekening te worden gehouden met de aanwezige persleiding. In overleg met het Waterschap zal onderzocht worden wat mogelijk is. Daarnaast mag het verflauwen van de oever niet ten kosten gaan van de onderhoudstrook.

Na het verflauwen van de oever dient een 7,0 meter brede onderhoudstrook aanwezig te zijn. Het pad moet bestand zijn tegen zwaar onderhoudsmaterieel.

3.6 Inrichting oppervlaktewater en onderhoud

Bij de inrichting van het toekomstige oppervlaktewater dient rekening te worden gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Waterdiepte in de waterlopen een minimumdiepte van ca. 0,90 – 1,00 m aanhouden ter voorkoming van rietgroei;
- Taluds waterpartijen langs de grote watergang niet steiler dan 1:5 aanleggen, oever en waterbeplanting 30-50% deze voldoen daarmee aan de richtlijnen voor ecologische oever; Daarnaast zal er worden getoetst aan de uitgangspunten van afdeling Stadsbeheer.
- Oevervoorzieningen/ betuiningen langs de grote watergang zoveel mogelijk ecologisch inrichten daarbij matten of vegetatierollen toepassen. In dit plan is geen sprake van combinatie met eigendomsbegrenzing. Een duurzame betuining hoeft niet te worden toegepast. Voor het onderhoud door de gemeente een plasberm toepassen;
- Plasbermen in verband met (kind)veiligheid toepassen bij de grote watergang langs het plan;
- Waterlopen en waterpartijen moeten voorzien worden van bebouwingsvrije onderhoudsstroken. Bij een bovenbreedte kleiner dan 8,0 m is éénzijdig een onderhoudstrook van minimaal 5,0 m noodzakelijk. Bij een bovenbreedte vanaf 8,0 m is aan beide zijden een onderhoudstrook met een breedte van minimaal 7,0 m vereist.
- Volgens de watersysteemkaart van het Waterschap zit er een verbinding tussen de sloot en de grote watergang aan de Noorddijk. Uit de uitgevoerde inspectie op locatie is vastgesteld dat beide waterpartijen niet met elkaar in verbinding staan. Het water uit de sloot voert af langs de Nazareth.
- Ter plaatse van de entree naar de wijk vanaf de Hoofdstraat zal de sloot over een lengte van ca. 20 meter moeten worden gedempt. Om tussen de gemeente en de eigenaar van Hoofdstraat 13A een grondruil mogelijk te maken in verband met een te realiseren inrit die toegang geeft tot zijn perceel, is op verzoek van het Waterschap een gedeelte van de sloot omgeleid over gemeentegrond. Door deze maatregel is het eigendom en beheer van de sloot en duiker gewaarborgd. De ruimte tussen de nieuwe dam en de bestaande dam aan de Nazareth 2, moet 5,0 meter bedragen (de duikerlengte zoveel mogelijk beperken). Om ervoor te zorgen dat de afwatering uit het plan gegarandeerd is zal er een extra sloot verbinding worden gegraven worden tussen de Nazareth en de grote watergang. Om deze sloot te kunnen graven zal de persleiding van het waterschap onder de slootbodem gezinkerd moeten worden. Hierover zal in een vroeg stadium overleg met het Waterschap plaats vinden. Om het onderhoud te kunnen uitvoeren van deze sloot is er aan de noordzijde ter plaatse van de volkstuinen een 5,0 m brede onderhoudstrook gereserveerd. De sloot zal vanaf één zijde onderhouden worden de taluds van de sloot zijn 1:2. Het is de bedoeling dat aan de zuidzijde van de sloot een duurzame betuining wordt geplaatst, ter plaatse van de volkstuinen. De afstand tussen de betuining en de noordelijke insteek wordt maximaal 8,0 meter Het natte profiel van de sloot wordt hierop aangepast.

- Het bouwvlak in het verlengde van de Friessestraat, ter plaatse van de fiets verbinding naar het plan ligt op 3,0 meter uit de westelijke sloot. In de toekomst is het niet meer mogelijk via deze kavel onderhoud te plegen. Het waterschap zal hier ontheffing voor verlenen. Voorwaarde hierbij is dat er een duurzame betuining wordt geplaatst langs de genoemde kavel. De sloot is ca. 8,0 meter breed, het onderhoud zal in de toekomst vanaf de Nazareth plaats vinden.
- Langs de sloten aan de Noorddijk waar de volkstuinten of het speelveld is gepland zal een 5,0 meter brede onderhoudstrook vrijgehouden worden.

Ten aanzien van het onderhoud van het oppervlaktewater moeten tijdig nadere afspraken gemaakt worden tussen de initiatiefnemer en het Waterschap. Ook over de manier waarop onderhoud uitgevoerd zal worden en hoe omgegaan wordt met de opslag en afvoer en verwerking van maaisel en baggerspecie.

De uitkomende baggerspecie zal in de strook naast het wandelpad worden verwerkt. Baggerspecie wat in deze zone niet verwerkt kan worden moet worden afgevoerd.

3.7 Hergebruik hemelwater

Het toepassen van een grijswaterbassin van ca. 4 à 5 m³ ter plaatse van de woningen wordt overwogen. Door stabilisatie van de drinkwaterprijs weegt de investering in een dergelijk systeem niet op tegen de besparing door hergebruik van het dakwater.

Om verontreinigingen van afgekoppeld hemelwater en daarmee van het grond- en oppervlaktewater te voorkomen, is het zaak om gebruik van uitlopende bouwmaterialen te vermijden/ beperken.

3.8 Waterkwaliteit

Het oppervlaktewater krijgt de functie ecologisch wat inhoudt dat deze het middelste ambitieniveau krijgt. De inrichting van het gebied hierbij is conform het Groenstructuurplan en is buitenstedelijk, waarbij meer als 70 % met natuurvriendelijke oevers dient te worden aangelegd e.e.a. is omschreven in het Waterplan Goes.

Het slootwater is niet geschikt als sproeiwater voor de volkstuinten door de overstort die op de sloot loost en het hoge chloridegehalte. Het overstortwater bevat micro-verontreinigingen en bacteriologische verontreinigingen (ziekteverwekkende bacteriën en virussen). Het gebruik als sproeiwater is niet alleen af te raden na een hevige regenbui (waarbij de overstort in werking is getreden) maar permanent.

5.5. Bodemverontreiniging

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

De gemeente Goes heeft aan De Klerk milieuvan advies opdracht gegeven om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren voor enkele percelen binnen het plangebied. Van het plangebied is bij het voorontwerp bestemmingsplan alleen de noordelijke helft onderzocht. De zuidelijke helft van het plangebied is inmiddels ook al onderzocht. Uit het inventariserend onderzoek is gebleken dat nader onderzoek noodzakelijk is. Binnenkort worden deze resultaten verwacht.

Uit het verkennend bodemonderzoek (voor het noordelijke deel) van De Klerk milieuvan advies d.d. 10 februari 2006 kan het volgende worden geconcludeerd.

In de bovengrond is sprake van een lichte verontreiniging met PAK en plaatselijk met lood. Op een aantal plaatsen is een bijmenging met puinsporen aan het opgeboorde bodemmateriaal waargenomen. De ondergrond is licht verontreinigd met PAK. Er is voor deze verontreiniging in de ondergrond op basis van de zintuiglijke waarnemingen niet direct een verklaring te geven.

Het grondwater is licht verontreinigd met arseen, nikkel, chroom, lood, zink en xylenen. Er is sprake van een lichte overschrijding van de streefwaarden van arseen. De overschrijdingen zijn dermate gering dat wij verwachten dat er geen risico is voor mens, milieu en de verspreiding van de verontreiniging. Het is daarom niet noodzakelijk om een vervolgonderzoek uit te voeren.

Bij afvoer van grond van de locatie dient rekening te worden gehouden met het feit dat de grond niet geheel schoon is en dat voor het beoordelen van de hergebruiksmogelijkheden van de grond andere beoordelingscriteria gelden (bouwstoffenbesluit). Afvoer van grond van de locatie kan gepaard gaan met extra kosten.

Bodemonderzoek zuidzijde plangebied

Uit het verkennend bodemonderzoek, welke is uitgevoerd door Oanjewoud, voor de zuidzijde kan het volgende worden geconcludeerd.

Ter plaatse van de volkstuinen zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan lood, PAK(10) en som DDT/DDE/DDD aangetoond. Op het overige deel van de locatie zijn licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, lood, zink, PAK(10) en minerale olie aangetoond.

In de ondergrond zijn geen van de onderzochte parameters aangetoond in gehalten boven de streefwaarden.

In het grondwater is arseen aangetoond boven de streefwaarde. De overige onderzochte parameters zijn niet aangetoond in concentraties boven de streefwaarde.

De bovengrond voldoet aan de bodemfunctie wonen. De ondergrond voldoet aan de bodemfunctie achtergrondwaarden. De bovengrond ter plaatse van de volkstuinen voldoet aan de bodemfunctie industrie.

Partijgoedkeuring

In september 2008 is door Oranjewoud een onderzoek uitgevoerd naar de milieuhygiënische kwaliteit van de grond, zodat kan worden bepaald of de partij in het kader van het Besluit bodemkwaliteit geschikt is voor hergebruik.

Uit dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

- De partij volkstuinen voldoet aan de maximale waarden van de kwaliteitsklasse 'AW2000'.
- De partij weiland voldoet aan de maximale waarden van de kwaliteitsklasse 'Wonen'. Daarnaast overschrijden de gemeten samenstellingswaarden niet de emissietoetswaarden.

De partij volkstuinen kan volgens het generieke kader vrij op de landbodem worden toegepast. Er hoeft dus geen rekening te worden gehouden met de kwaliteit en functie van de bodem ter plaatse van de toepassingslocatie.

De partij weiland kan volgens het generieke kader op de landbodem worden toegepast. Voorwaarde in dat geval is wel dat uit de strengste klasse, van de kwaliteit en functie van de bodem ter plaatse van de toepassingslocatie, minimaal de klasse 'Wonen' volgt. Met andere woorden; de partij mag niet worden toegepast op een locatie waar de bodem de kwaliteit of functie AW2000 heeft. De partij mag uiteraard wel worden toegepast op een locatie waar de bodem- en functieklasse slechter zijn dan 'Wonen', te weten de klasse 'Industrie'.

Naast toepassing volgens het generieke kader, komt de partij weiland ook in aanmerking om in een grootschalige bodemtoepassing te worden verwerkt. Aangezien de emissietoetswaarden niet worden overschreden, hoeft voorafgaand aan een dergelijke toepassing geen uitloogonderzoek te worden uitgevoerd. Voor de criteria die gelden voor een grootschalige bodemtoepassing wordt verwezen naar bijlage 5 van dit rapport en artikel 63 van het Besluit bodemkwaliteit.

De onderzochte partijen grond mag worden opgesplitst in deelpartijen die elk afzonderlijk worden toegepast, zonder dat deze deelpartijen opnieuw hoeven te worden gekeurd. In dat geval dient echter wel te worden voldaan aan de voorwaarden zoals beschreven in artikel 4.3.1. van de Regeling bodemkwaliteit.

5.6. Flora en Fauna

Het rijk geeft aan dat voorafgaande aan de ontwikkeling van een ruimtelijk plan aangetoond dient te worden dat hiermee het voortbestaan van dier- en plantensoorten niet wordt bedreigd. Arcadis heeft hiertoe op 1 augustus 2007 onderzoek uitgevoerd. Het plangebied ligt niet in de beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn. Daarnaast maakt het plangebied geen onderdeel uit van een in het kader van de Habitatrichtlijn beschermde gebieden. Een verdere beoordeling van effecten in relatie tot de Natuurbeschermingswet 1998 of de Vogel- en Habitatrichtlijn wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Ten zuiden van het plangebied ligt aan de zuidkant van de Kaaidijk een groengebied dat deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook de Kaaidijk zelf maakt gedeeltelijk onderdeel uit van de EHS. Op deze groene gebieden rust een planologische bescherming. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen ruimtebeslag van dit deel van de EHS tot gevolg. Tijdens een veldonderzoek in mei 2007 is in beeld gebracht welke soorten flora en fauna er in het gebied voorkomen.

Het volgende kan op basis van het rapport worden geconcludeerd.

- De natuurwaarden in het plangebied zijn beperkt;
- het bouwvoornemen leidt niet tot aantasting van mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen;
- de brede sloot aan de oostzijde van het plangebied is geschikt als foerageergebied voor de Watervleermuis en de Meervleermuis;
- door de aanleg van een strook ruigte en een windsingel tussen de toekomstige woningen en deze sloot, blijft de geschiktheid als foerageergebied gehandhaafd;
- de werkzaamheden kunnen leiden tot het onopzettelijk doden van algemeen voorkomende kleine grondgebonden zoogdieren en aantasting van vaste rust- of verblijfplaatsen van deze soorten; het gaat dan om soorten waarvan vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora en Faunawet geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen;
- wanneer het kappen van bomen en het verwijderen van vegetatie buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) wordt uitgevoerd, zijn verboden handelingen ten aanzien van vogels te voorkomen;
- door voor het broedseizoen te starten met de bouwwerkzaamheden is te voorkomen dat soorten als de Kievit en Scholekster op het kale bouwterrein gaan nestelen;
- ten aanzien van andere beschermde soorten of soortgroepen treden geen verboden handelingen op;
- het aanvragen van een ontheffing ex. artikel 75 van de Flora- en Faunawet is niet nodig;

- de realisatie van de woningen leidt niet tot kwaliteitsverlies van de EHS.

5.7. Externe veiligheid

In deze veiligheidsparagraaf is gebruik gemaakt van de volgende documenten:

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

Transport

Inleiding en Wetgeving.

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

De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden aan de hand van de nota "Risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen, 2^e kamer 1995-1996", de handreiking "Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998" en de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, Min V&W 2004".

De risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico (kans op overlijden van één op een miljoen per jaar) is een norm en wordt weergegeven in de vorm van een contour 10^{-6} . Binnen deze contour mogen er geen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd. Voor bestaande situaties geldt de 10^{-6} /jaar als streefwaarde. De grenswaarde voor bestaande situaties is 10^{-5} /jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals bedrijfsgebouwen) geldt de 10^{-6} /jaar als richtwaarde en de 10^{-5} /jaar als grenswaarde.

Het groepsrisico is een oriënterende waarde (geen harde norm) waarvan onderbouwd mag worden afgeweken. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in de kans per jaar op een aantal (groep) doden. Het GR moet kleiner zijn dan 10^{-2} . Dit is een kans van één op tienduizend (per jaar per kilometer) op een ongeluk met 10 slachtoffers, een kans van één op een miljoen (per jaar per kilometer) op een ongeluk met 100 slachtoffers, enz.

Op basis van de nota "Risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen, 1996" dient de bijdrage van nieuwe ontwikkelingen indien deze gelegen zijn binnen een zone van 200 meter van de as van de transportroute te worden getoetst aan de oriënterende waarde van het groepsrisico (GR).

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

Wegen

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

Waterwegen

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

Buisleidingen

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

Stationaire bronnen

BRZO Bedrijven

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

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

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

Bevi

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

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

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

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

5.8. Archeologie en monumenten

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

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

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk wanneer:

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

Voor het onderliggende plangebied geldt een lage trefkans op archeologische waarden.

Het gebied is niet gelegen binnen een op de AMK aangegeven terrein met een vastgestelde archeologische waarde. Aangezien voorliggend plan in een gebied met een zeer lage trefkans op archeologische waarden; niet binnen een AMK-terrein met een vastgestelde waarde is gelegen wordt archeologisch onderzoek in het kader van dit plan niet noodzakelijk geacht.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Met de invoering van het Verdrag van Malta in het vooruitzicht, had het college van burgemeester en wethouders op 30 augustus 2005 een plan van aanpak opgesteld teneinde gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren. Met de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) per 1 september 2007, is reeds een begin gemaakt met het opstellen van een gemeentelijk archeologiebeleid. De aanpak bestaat grofweg uit vier fasen, te weten het opstellen van archeologische verwachtingskaarten, het vormen van archeologiebeleid, opstellen van beleidsadvieskaarten en beleidsinstrumenten (bijvoorbeeld bestemmingsplannen) en zorgdragen voor beleidsuitvoering.

Voorafgaand aan de inwerkingtreding van de WAMZ is echter in regio-verband een ambtelijke werkgroep aan de slag gegaan om samenwerkingsmogelijkheden te bezien. Dit heeft op 20 september 2006 in VZG-verband geresulteerd in een besluit om gezamenlijk onderzoek te verrichten. Deze samenwerking heeft als voordeel dat er onder andere vergelijkbaar onderzoeksmateriaal verkregen wordt waardoor er goede lokale en regionale afwegingen gemaakt kunnen worden en keuzes gemaakt kunnen worden die de eigen identiteit van de gemeente kan versterken. De negen gemeenten die in dit samenwerkingsverband deelnemen worden van archeologisch inhoudelijk advies bijgestaan door een senior-archeoloog, gedetacheerd via de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ). In oktober 2007 is een Europese aanbestedingsprocedure van start gegaan waarbij op basis van een Programma van Eisen voor het totstandkoming van eerder vermelde vier producten (archeologische verwachtingskaart, gemeentelijk archeologiebeleid, beleidsadvieskaarten en implementatie van deze kaarten in het RO-proces) wordt gevraagd in de archeologiemarkt. De verwachting is dat de opdracht in het voorjaar van 2008 zal worden aanbesteed. De gehele opdracht verloopt in vier fasen tot en met 2011. De resultaten van dit proces kunnen leiden tot planologische gevolgen. De wijze waarop dit in de bestaande bestemmingsplannen zal worden verwerkt, wordt mede in de opdracht onderzocht. De verwachting is eind 2009 een archeologiebeleid te kunnen presenteren.

5.9. Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hierdoor zijn overheden bij besluiten, waarbij het aspect luchtkwaliteit aan de orde is, verplicht de grenswaarden, genoemd in het Besluit luchtkwaliteit, in acht te nemen ten aanzien van voor luchtverontreiniging gevoelige bestemmingen.

Het bestemmingsplan "Wolphaartsdijk-Oost" voorziet in de bouw van circa 35 tot 40 woningen in een gebied grenzend aan de Noorddijk, de achterzijde van de Hoofdstraat, Nazareth, de Lageweg en het buitengebied. Voor dit plan bereidt het college van burgemeester en wethouders van Goes een nieuw bestemmingsplan voor.

Wet luchtkwaliteit

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten hebben op de gezondheid. Bij nieuwe bestemmingen langs wegen mag geen sprake zijn van een overschrijding van de grenswaarden zoals opgenomen in de Wet luchtkwaliteit. Ook indien wijzigingen in de bestaande verkeersstructuur of structurele veranderingen in de verkeersintensiteiten plaatsvinden, mag dit niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden niet alleen bij bestaande (gevoelige) functies, maar ook dicht bij de weg.

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 van kracht geworden. De nieuwe wet is nodig omdat de aanleg van een groot aantal bouwprojecten en bestemmingsplannen is stilgelegd door uitspraken van de afdeling Bestuursrecht van de Raad van State. De nieuwe wet geeft meer armslag om ruimtelijke plannen die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit uit te voeren.

De nieuwe wet regelt net als in zijn voorganger, het Besluit luchtkwaliteit 2005, dat zeezout in de lucht niet meegerekend hoeft te worden bij vaststelling van de concentraties fijn stof. Zeezout is van natuurlijke oorsprong en ongevaarlijk voor de gezondheid. In de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 staat hoeveel zeezout mag worden afgetrokken van de fijn stof-concentratie.

Het overgrote deel van het fijn stof in Nederland is van natuurlijke oorsprong of waait over vanuit het buitenland. Fijn stof van natuurlijke oorsprong zijn bijvoorbeeld opstuvend zand, zeezout, bodemstof en plantmateriaal (bijvoorbeeld stuifmeel). Slechts eenzesde wordt veroorzaakt door menselijke activiteiten (antropogene fijn stof) in Nederland. Daardoor kan Nederland zelfs met alle denkbare maatregelen niet op tijd voldoen aan de Europese normen voor fijn stof. De Raad van State heeft aangegeven dat het voor de hand ligt alleen te kijken naar het fijn stof dat door mensen wordt veroorzaakt. VROM heeft een Meetregeling luchtkwaliteit 2005 gemaakt. Door deze regeling hoeft zeezout niet te worden meegeteld in fijn stof. Zeezout is een natuurlijk fijn stof die onschadelijk is voor de gezondheid. De norm zal ook met de zeezout-af trek nog vaak worden overschreden. Het niet meerekenen van zeezout zal dus wat meer mogelijkheden geven voor ruimtelijke projecten.

De Meetregeling luchtkwaliteit 2005, gebaseerd op het nieuwe Besluit luchtkwaliteit, regelt hoeveel fijn stof van natuurlijke oorsprong mag worden afgetrokken van de fijn stof-concentraties in de lucht. Dit wordt wel de 'zeezout-af trek' genoemd. De meetregeling is in juli in de Staatscourant gepubliceerd en is tegelijkertijd met het nieuwe Besluit luchtkwaliteit 2005 in werking getreden. Hiervoor in de plaats komt de Regeling beoordeling luchtkwaliteit. De regeling staat voor fijn stof een vaste af trek toe van 6 dagen van de berekende waarde. De dagnorm houdt in dat de norm voor fijn stof maximaal 35 dagen mag worden overschreden.

Daarnaast geldt een plaatsafhankelijke af trek voor de jaargemiddelde norm voor fijn stof. De af trek varieert van 3 microgram per kubieke meter ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) tot 7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor de gemeente Goes bedraagt deze af trek 6 microgram per kubieke meter ($\mu\text{g}/\text{m}^3$).

Gevoelige bestemmingen

De staatssecretaris van VROM merkt bij brief van 30 september 2004 de volgende locaties aan als voor luchtverontreiniging gevoelige bestemmingen:

1. woningen of bouwwerken die voor bewoning worden gebruikt,
2. gebouwen voor kinderopvanginstellingen,
3. gebouwen voor gezondheidszorginstellingen,
4. gebouwen voor onderwijsinstellingen of
5. sportterreinen.

Woningen behoren tot de genoemde voor luchtverontreiniging genoemde bestemmingen.

Een nieuw Besluit gevoelige bestemmingen behorend bij de Wet luchtkwaliteit is in voorbereiding en zal naar verwachting in 2008 in werking treden.

Bepalen van het onderzoeksgebied

Het onderzoek beperkt zich tot de veruit belangrijkste weg voor autoverkeer in de omgeving van het bestemmingsplan "Wolphaartsdijk-Oost", de route Frederikstraat, Lepelstraat, Molendijk/Oostkerke-straat, Veerweg en de nieuw te bouwen woningen. Uit het rapport

Luchtkwaliteit 2006 van de gemeente Goes (mei 2007) blijkt dat voor de Oude Kade, Frederikstraat, Lepelstraat en Molendijk geen sprake is van een overschrijding of een dreigende overschrijding van de normen van het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Beoordelingspunten

De beoordelingspunten zijn zodanig gekozen dat mag worden aangenomen dat ze representatief zijn voor de luchtkwaliteit in een gebied van tenminste 200 m² (langs beide zijden van de gehele Lepelstraat). De concentraties van stikstofdioxide en van zwevende deeltjes (PM₁₀) zijn bepaald op minder dan 5 meter van de wegrand.

Wijziging verkeersstructuur/intensiteiten

Aan de route Frederikstraat, Lepelstraat, Molendijk/Oostkerkestraat, Veerweg vinden geen wijzigingen plaats. De verkeersbewegingen die door de nieuwe woningen worden gegenereerd zijn opgeteld bij de toename van de verkeersbewegingen op genoemde route door autonome groei (1,5% per jaar). Daarmee is de luchtkwaliteit in 2006 (gepasseerd jaar), 2007 (huidige jaar) en 2017 (zichtjaar) langs de Lepelstraat berekend. Dit is een worst-case-scenario. De Lepelstraat is het drukste deel van de route en waar bovendien sprake van is van een straatcanyon. De overige straten dicht bij het plangebied en binnen het plangebied hebben beduidend lagere verkeersintensiteiten en gezien de uitkomst (zie verder) op de slechtst denkbare plaats zijn deze daarom niet bij het onderzoek betrokken.

Maatgevende stoffen

Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide (NO₂) het meest maatgevend, omdat deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde in het Besluit luchtkwaliteit veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof van belang. De grenswaarde voor fijn stof (24-uursgemiddelde) wordt als gevolg van de hoge achtergrondconcentraties in grote delen van Nederland overschreden. Het terugdringen van deze hoge concentraties is in de eerste plaats een taak van de rijksoverheid. Volgens recente jurisprudentie moet de lokale overheid wel die maatregelen treffen die binnen haar bevoegdheden passen.

Van belang is daarbij dat een planologische ontwikkeling, gezien in groter verband, de verdergaande reductie van luchtverontreinigende stoffen door het rijk niet in gevaar brengt.

Ruimtelijke maatregelen (bij voorbeeld het hanteren van een grotere afstand tussen gevoelige bestemmingen en verkeerswegen) hebben slechts een effect op de concentraties ter plaatse van de gevoelige bestemming. De uitstoot van luchtverontreinigende componenten en de bijdrage aan de achtergrondconcentratie blijft verder gelijk.

Daarnaast is een hoge concentratie fijn stof slechts in geringe mate verkeersgerelateerd.

Andere stoffen uit het Besluit luchtverontreiniging (benzeen en dergelijke) hebben een beperkte invloed op de luchtkwaliteit bij wegen en worden daarom ook buiten beschouwing gelaten (zie Handreiking Meten en Rekenen Luchtkwaliteit, p.23).

Er is in het plangebied geen sprake van grote parkeerterreinen of parkeergarages.

Door TNO zijn met het model CAR II testberekeningen uitgevoerd voor een situatie waarin intensiteiten en het aandeel vrachtverkeer sterk zijn overschat. Uit deze berekeningen op basis van het Referentiescenario volgt dat de concentraties koolmonoxide, benzeen en zwaveldioxide zich ruim onder de grenswaarden bevinden. Voor de testberekening is uitgegaan van de volgende aannames, die de Nederlandse situatie (en zeker de Goese situatie) qua intensiteiten en samenstelling sterk overschatten: 350.000 motorvoertuigen per etmaal, 12,5% middelzwaar vrachtverkeer, 12,5% zwaar vrachtverkeer, toetsing op 15 meter

van de middenlijn van de weg. Onder deze omstandigheden worden door het programma CAR II versie 5.0 voor de jaren 2004, 2010 en 2015 geen overschrijdingen voor koolmonoxide, benzeen en zwaveldioxide gerapporteerd. Omdat de achtergrondconcentraties voor de genoemde stoffen in Nederland niet sterk variëren is bovenstaande algemeen geldig.

CAR biedt geen mogelijkheden voor berekeningen van de concentraties lood, maar in het Jaaroverzicht Luchtkwaliteit 2002 van het RIVM is aangegeven dat de concentraties lood langs wegen al jaren geen probleem meer zijn door de invoering van loodarme en loodvrije benzine.

De berekende concentraties benzeen, zwaveldioxide, koolmonoxide en benzo(A)pyreen (BaP) zijn overigens wel terug te vinden in de bijlagen met de rekenresultaten van CAR II.

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

Tabel: Grenswaarden van maatgevende stoffen

grenswaarde NO ₂ vanaf 2010 (jaargemiddelde in $\mu\text{g}/\text{m}^3$)	grenswaarde fijn stof (PM ₁₀) vanaf 2005 (jaargemiddelde in $\mu\text{g}/\text{m}^3$)	maximaal aantal overschrijdingen van grenswaarde voor fijn stof vanaf 2005 (van het 24-uursgemiddelde, 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$)
40	40	35

Onderzoeksmethode

De luchtkwaliteit langs de wegen met een stroomfunctie nabij het bestemmingsplan Wolphaartsdijk-Oost is berekend met behulp van het CAR II-programma (versie 6.1.1). Dit programma is ontwikkeld door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) in opdracht van het Directoraat-Generaal milieubeheer, Directie Lucht en energie. Het CAR II-programma geldt als het standaardrekenprogramma voor luchtkwaliteit. Het programma kan onder meer berekeningen uitvoeren voor de maatgevende stoffen fijn stof en stikstofdioxide. Hierdoor is het programma slechts geschikt voor het verkrijgen van een algemeen beeld van de luchtkwaliteit en voor het opsporen van knelpunten. Deze methode is toegepast omdat de situatie voldoet aan de volgende eisen:

- de weg ligt in een stedelijke omgeving
- de rekenafstand ligt binnen de maximale rekenafstand van 30 meter t.o.v. de wegas
- er is niet of nauwelijks sprake van een hoogteverschil tussen de weg en de omgeving
- langs de weg bevinden zich geen afscherpende constructies
- de weg is vrij van tunnels.

Voor de berekeningen van concentraties met het CAR II-programma is de afstand van het immissiepunt tot de wegas van 5 meter gebruikt voor zowel NO₂ als fijn stof. Dit is binnen de maximale afstanden tot de wegrand genoemd in de Handreiking Meten en Rekenen Luchtkwaliteit, p. 20. De berekende concentraties gelden voor een hoogte van 1,5 meter boven maaiveld. De invloed van de hoogte van de bebouwing is verwerkt in de verschillende wegtypes die in het programma ingevoerd kunnen worden.

Onderzoek

Op een afstand van 5 meter van de alle wegen (de planwoningen liggen veel verder van de wegen verwijderd, de concentraties daar zullen dus nog aanmerkelijk lager zijn dan de

berekende waarden) is een berekening naar de concentraties luchtverontreinigende stoffen uitgevoerd voor 2006 (gepasseerd jaar), 2007 (huidige jaar) en het zichtjaar 2017 (nieuwe woningen gerealiseerd, 10 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan en overeenkomstig de looptijd hiervan).

Berekeningsresultaten luchtverontreiniging 2006 (gepasseerd jaar)

Weg	stikstofdioxide	fijn stof			
	jaargemiddelde	achtergrond	Jaargemiddelde*	Achtergrond*	aantal malen overschrijding grenswaarde 24-uursgemiddelde*
Lepelstraat	23,7	19,6	21,4	20,3	16

* na aftrek zeezoutcorrectie

Berekeningsresultaten luchtverontreiniging 2007 (huidige jaar)

Weg	stikstofdioxide	fijn stof			
	jaargemiddelde	achtergrond	Jaargemiddelde*	Achtergrond*	aantal malen overschrijding grenswaarde 24-uursgemiddelde*
Lepelstraat	22,1	18,5	20,3	19,4	13

* na aftrek zeezoutcorrectie

Berekeningsresultaten luchtverontreiniging 2017 (woningen gerealiseerd)

Weg	stikstofdioxide	fijn stof			
	jaargemiddelde	achtergrond	Jaargemiddelde*	Achtergrond*	aantal malen overschrijding grenswaarde 24-uursgemiddelde*
Lepelstraat	16,3	13,8	16,5	15,9	5

* na aftrek zeezoutcorrectie

Berekeningen met CAR II, versie 6.1.1 wijzen uit dat de NO₂- en fijnstof-concentraties ook in het gepasseerde rapportagejaar 2006 reeds ver beneden de normwaarde ligt. De berekeningen wijzen tevens uit dat in 2007 en 2017 de NO₂- en fijn stof-concentraties nog verder zullen zijn gedaald.

Conclusie

- In de bestaande situatie werden de plandrempels voor stikstofdioxide en fijn stof in 2006 niet overschreden.
- De jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide en fijn stof en het aantal malen, dat de daggrenswaarde wordt overschreden, zullen na de realisering van het bestemmingsplan Wolphaartsdijk-Oost, ten opzichte van 2006 verder afgenomen zijn in 2007 en 2017. In die jaren worden dus evenmin plandrempels of grenswaarden overschreden.

5.10. GPR-gebouwen

De gemeente Goes heeft op 5 juni 2002 het "Zeeuws convenant Integrale Woningkwaliteit" ondertekend. Dit convenant is de opvolger van het "Zeeuws convenant duurzaam bouwen". Zij heeft zich daarmee verplicht om bij het bouwproces zoveel mogelijk rekening te houden met milieuaspecten. Deze milieuaspecten staan vermeld in het zogenaamde "Nationaal Pakket". Hierin zijn 46 milieumaatregelen opgenomen, waarvan circa 11 vaste.

Dit streven komt ook tot uitdrukking door het gebruik van het programma GPR-Gebouw bij alle nieuwbouw van woningen in de gemeente Goes verplicht te stellen. Daarbij wordt een score per thema bepaald die in de te sluiten exploitatieovereenkomst/samenwerkingsovereenkomst wordt vastgelegd.

In dit geval wordt met de bouwende partij een overeenkomst gesloten waarbij deze zich conformeert aan het genoemde programma en streeft naar een zo hoog mogelijk score. De na te streven score is in dit project voor alle thema's gesteld op een 7,0.

6. Juridische vormgeving

6.1. Planvorm

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

Het bestemmingsplan "Wolphaartsdijk-Oost" kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd 'ontwikkelingsplan' en vormt de juridische regeling voor de uitbreiding van de kern Wolphaartsdijk. Het plan kent verschillende bestemmingen, te weten "Bedrijf", "Groen", "Gemengd", "Verkeer", "Water" en "Wonen".

De regels zijn opgebouwd uit Inleidende bepalingen (paragraaf I), Bestemmingsbepalingen (paragraaf II), Algemene bepalingen (paragraaf III) en Overgangs- en slotbepalingen (paragraaf IV). In de volgende paragraaf worden de bestemmingen toegelicht. De plankaart van Wolphaartsdijk-Oost bestaat uit 1 kaartblad.

6.2. Toelichting op de bestemmingen

PARAGRAAF I INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

PARAGRAAF II BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3 Bedrijf (B)

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken ten behoeve van opslag worden gerealiseerd. De bouwbeperkingen zijn met name gericht op oppervlakte-maten en bouwhoogten.

Artikel 4 Groen (G)

Binnen de bestemming "Groen" mogen niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht. De bouwbepalingen zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen. Hierdoor wordt het mogelijk om een gebouw van maximaal 15 m² toe te staan ten behoeve van bijvoorbeeld speelvoorzieningen.

Ter plaatse van de aanduiding (vt) zijn de gronden tevens bestemd voor volkstuinen. Per volkstuin mogen schuurtjes en of plantenkastjes worden opgericht met een maximale oppervlakte van 15 m² en een bouwhoogte van 2.75 meter.

Artikel 5 Gemengd (GD)

Het perceel ten zuiden van het plangebied is bestemd als "Gemengd". Binnen deze bestemming kan een schuur/loods worden gebouwd voor de opslag en berging van goederen of het hobbymatig houden van dieren. Tevens kan binnen deze bestemming een (vrijstaande) woning categorie III worden gerealiseerd. De bouwbepalingen zijn gericht op maximale bouwoppervlakte, toegestane hoogtematen, situering op het perceel en afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens.

Artikel 6 Verkeer (V)

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

Artikel 7 Water (WA)

De sloten in het plangebied zijn bestemd tot "Water". Binnen de bestemming zijn alleen andere bouwwerken toegestaan. De maximale hoogte bedraagt 2 meter. Middels een ontheffingsbevoegdheid kan van deze hoogte worden afgeweken.

Artikel 8 Wonen (W)

Het overgrote deel van het plangebied heeft de bestemming "Wonen". Binnen deze bestemming zijn woningen toegestaan en alles wat daarbij hoort, zoals bebouwing, erven, voortuinen, achtertuinen, voortuinen en parkeervoorzieningen op eigen terrein.

De bouwbepalingen zijn met name gericht op het maximum aantal woningen binnen een bouwblok, oppervlaktematen van de totale bebouwing op een bouwperceel. De woonpercelen mogen voor ten hoogste 50% worden bebouwd. Daar waar een gevellijn op de plankaart is aangegeven, moet het hoofdgebouw volledig in de gevellijn worden gebouwd.

Voor de bouwhoogte geldt dat het plan voornamelijk bestaat uit woningen met 1 laag + kap teneinde de dorpse uitstraling te creëren.

Verder is per woningtype geregeld hoeveel parkeerplaatsen er op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Dit zal ook bij de verkoop van de grond privaatrechtelijk worden vastgelegd.

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om nadere eisen te stellen ten aanzien van plaatsing van gebouwen en andere bouwwerken en dakhellingen.

Tot slot zitten er nog een aantal ontheffingsmogelijkheden in de regels, waarbij B&W bevoegd zijn ontheffing te verlenen van bepaalde bouwregels.

PARAGRAAF III

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 9 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 10 Algemene gebruiksbepalingen

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming. Het gebruik van gronden, gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie is expliciet uitgesloten.

Lid 2 bevat de zogenaamde 'toverformule', door middel waarvan ontheffing van het gebruiksverbod kan worden verleend voor die gevallen waarin een strikte toepassing van het verbod zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 11 Algemene ontheffingsbepalingen

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen en het oprichten van ingangspartijen, alsmede geringe afwijkingen in het belang van onder andere de plaatsing van bouwwerken.

Artikel 12 Algemene wijzigingsbepalingen

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders opgenomen om 'nutsgebouwtjes' te kunnen realiseren en om het overschrijden van bebouwingsgrenzen en geringe afwijkingen mogelijk te kunnen maken.

Artikel 13 Algemene procedurebepalingen

In dit artikel zijn algemene procedureregels opgenomen die van toepassing zijn bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid en bij het verlenen van ontheffing van gebruik.

PARAGRAAF IV

OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 14 Overgangsbepalingen

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

Artikel 15 Slotbepaling

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: bestemmingsplan "Wolphaartsdijk-Oost".

7. Handhaving

Inleiding

De gemeenteraad heeft tot taak bestemmingsplannen vast te stellen voor het grondgebied van de gemeente. In elk bestemmingsplan wordt het door de gemeente gewenste ruimtelijke beleid voor een bepaald gebied vertaald. Een nieuw bestemmingsplan legt de bestaande ruimtelijke kaders vast en bepaalt de grenzen waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. Het biedt de gemeente een actueel beleidsmatig en juridisch toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven in een specifiek gebied.

Om de kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde leefomgeving te behouden en te verbeteren, is het noodzakelijk dat na het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan ook zorg gedragen wordt voor de handhaving daarvan. Het uitblijven van handhavend optreden tegen de overtreding van regels die in een bestemmingsplan worden gesteld aan de bebouwing en inrichting van gronden, leidt tot rechtsongelijkheid en vermindert het vertrouwen van de burger in het gemeentebestuur.

Handhaving bestemmingsplannen

Onder handhaving wordt verstaan het nemen van maatregelen om de naleving van wettelijke regels te bevorderen. Handhaving betreft dus niet alleen het daadwerkelijk repressief optreden tegen overtreders door toepassing van sancties als bestuursdwang en dwangsom. Daaraan voorafgaand bestaat handhaving ook uit het maken van heldere en hanteerbare regels, het verschaffen van inzicht in die regels - zodat de burger het vanzelfsprekend acht zich aan de gestelde norm te houden - en het houden van toezicht op de naleving ervan. Een eerste vereiste voor een goede handhaving is derhalve een bestemmingsplan met handhaafbare 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 zonodig wettelijke dwangmiddelen te gebruiken, zoals het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een last onder dwangsom.

Handhavingsbeleid

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

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

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

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

Uitvoering handhaving

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

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

Bestaande situaties

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

Organisatie toezicht

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

8. Economische uitvoerbaarheid

Er heeft onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid. Hierbij is vastgesteld dat het plan financieel haalbaar is. Verwezen wordt naar het overzicht van de financiële uitvoerbaarheid die, als losse (vertrouwelijke) bijlage bij het plan is gevoegd.

9. Maatschappelijke toetsing en overleg

9.1. Maatschappelijke toetsing

De gemeente betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. In 2005 is er door de gemeente Goes een studie gedaan naar de mogelijke invulling van het plan. Deze studie heeft vanaf 8 december 2005 tot en met 18 januari 2006 ter inzage gelegen. Bovendien is het plan gepresenteerd op een bewonersavond d.d. 29 november 2005 in de Griffioen te Wolphaartsdijk. Op het stedenbouwkundig plan zijn gedurende de terinzagelegging 35 inspraakreacties ontvangen. Dit plan, en een overzicht van de reacties en de beantwoording, is opgenomen in bijlage 1.

Op 12 december 2007 heeft er een informatieavond plaats gevonden over het stedenbouwkundig plan. Tijdens deze avond zijn er diverse reacties c.q opmerkingen kenbaar gemaakt. Een overzicht (bijlage 2) hiervan treft u eveneens in de bijlagen aan.

Het ontwerp van het bestemmingsplan zal gedurende zes weken op het gemeentesecretariaat ter inzage liggen. Gedurende deze termijn kunnen door een ieder mondelinge of schriftelijke zienswijzen naar voren worden gebracht.

9.2. Overleg

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

- I. Provinciale Commissie Omgevingsbeleid, Sub-commissie gemeentelijke plannen;
- II. Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- III. N.V. Delta Nutsbedrijven;
- IV. ZLTO-raad Zeeland;
- V. Dorpsvereniging Gemeenschap Wolphaartsdijk;
- VI. Vereniging tot behoud van natuurmonumenten in Nederland.

Onderstaand treft u een samenvatting aan van de reacties met een antwoord daarop vanuit de gemeente.

1. Vereniging behoud natuurmonumenten

Geen reactie ontvangen

2. Zeeuwse land- en tuinbouw organisatie (ZLTO)

Geen opmerkingen

3. Provinciale Commissie Omgevingsbeleid (PCO)

Brief van 21 maart 2008, ontvangen op 25 maart 2008

Reactie

1. Bodem (cat. 1)

Voor het zuidelijk deel van de plangebied ontbreekt een bodemonderzoek en dient nog uitgevoerd te worden.

2. Toepassing artikel 19, lid 2 WRO

Er ligt momenteel geen definitief wateradvies van het Waterschap Zeeuwse Eilanden, daar het vooroverleg nog niet is afgerond. Er kan ingestemd worden met de huidige waterparagraaf, mits het definitieve wateradvies van het Waterschap geen aanleiding geeft tot ingrijpende aanpassingen in tekst.

Beantwoording

1. De opmerking van de commissie is juist. Bodemonderzoek was hier door de eigendomssituatie niet mogelijk. Inmiddels is al wel bodemonderzoek voor dit gedeelte uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er, ter plaatse van de volkstuinen, vervuiling aanwezig is die boven de indicatieve waarde komt. Op dit moment wordt aanvullend bodemonderzoek opgestart.

2. Er ligt inmiddels een definitief wateradvies van het waterschap. De opmerkingen van het waterschap zijn in het plan verwerkt. Ter informatie zal het wateradvies nog worden meegezonden aan de planologische commissie omgevingsbeleid.

4. Vereniging "Gemeenschap Wolfaartsdijk"

Brief van 14 maart 2008, ontvangen 18 maart 2008

Reactie

1. Men vraagt zich af op pagina 16 onder de kop "Waterplan", derde alinea, het woordje 'stad' wel goed geformuleerd is en dan ook vervangen zou moeten worden door 'gemeente Goes'.

2. Uit de tekst en tekening op pagina 39 en 40, maakt men op dat bij verminderde belangstelling voor volkstuinen, een openbare groenvoorziening (trapveldje) gecreëerd kan worden. Op dit moment denkt de Vereniging "Gemeenschap Wolfaartsdijk", samen met de jongeren uit het dorp, na over een nieuwe locatie voor een jongerenontmoetingsplaats (JOP). Vooruitlopend op mogelijke locaties wil men het verzoek doen om bij verminderde belangstelling voor de volkstuinen, de mogelijkheid te onderzoeken tot het creëren van een (groen)voorziening met JOP.

3. Tijdens de informatiebijeenkomst van 12 december 2007 is geopperd om het pand aan de Hoofdstraat 37 aan te kopen om zo de ontsluiting van de nieuwe wijk te realiseren. Er wordt gevraagd deze mogelijkheid nader te bekijken, samen met de eigenaar van de supermarkt die mogelijk interesse heeft in het genoemde pand.

Beantwoording

1. Naar aanleiding van de opmerking van de dorpsvereniging is de toelichting op dit punt aangepast;
2. De gemeente geeft er de voorkeur aan om het onderzoek naar een locatie voor de JOP af te wachten alvorens hiervoor nu al ruimte te reserveren in het plan. Het plan wordt hierop niet aangepast;
3. Deze optie is door de gemeente onderzocht. Het perceel was onvoldoende breed om een ontsluiting te realiseren. Daartoe moesten ook 2 naburige panden worden opgekocht. Deze optie bleek dan ook economisch niet uitvoerbaar. Bovendien vindt de gemeente de gekozen ontsluiting van de wijk een prima alternatief.

5. N.V. Delta Nutsbedrijven

Brief van 18 maart 2008, ontvangen op 19 maart 2008

Reactie

Er wordt gewezen op het nieuw plaatsen van een transformatorstation en aanpassing van het laagspanningsnet.

Beantwoording

Hiermee zal in de verdere planvorming rekening worden gehouden. De gemeente zal in overleg met de Delta Nuts bekijken welke locatie het meest geschikt is voor een transformatorstation. Bestemmingsplanmatig zijn dergelijke voorzieningen binnen de diverse bestemmingen toegestaan.

6. Waterschap Zeeuwse Eilanden

Brief van 19 maart 2008, ontvangen op 25 maart 2008

Reactie

1. In een ca 20 m brede strook aan de westzijde en in de zuid-westhoek van het plangebied komen (uitgaande van de AHN) maaiveldhoogtes voor tot NAP-0,70m. Er wordt niet voldaan aan de gewenste ontwateringsdiepte voor woningen en wegen. Gezien de daarbij optredende stijging van het polderpeil adviseer ik u een bouwpeil van ten minste NAP -0,20m aan te houden.
2. Het verdient aanbeveling om in het plan ruimte te reserveren voor opslag van maaisel en baggerspecie.
3. De gronden langs de nieuw te graven dwarssloot zijn aan de noordzijde bestemd als Wonen. Dat betekent dat het onderhoud uitgevoerd zal moeten worden vanaf de zuidzijde waar de gronden zijn bestemd als Groen (volkstuin). Op de volkstuinten zal daarvoor een 5m brede onderhoudstrook moeten worden vrijgehouden. Omdat de sloot vanaf één zijde onderhouden moet worden, mag de sloot maximaal 8m breed zijn (bovenbreedte). Als aan de noordzijde een duurzame betuining wordt geplaatst mag de afstand tussen de betuining en de zuidelijke insteek van de sloot maximaal 9m bedragen. De onderhoudstrook moet dan wel duurzaam een openbaar karakter hebben. Op de plank kaart is de sloot 11m breed. Het bouwvlak aan de noordzijde van nieuwe dwarssloot is ingetekend tot op 3m uit de westelijke sloot. Daarvoor kan ontheffing verleend worden als aan de planzijde een duurzame betuining wordt geplaatst. De sloot is ca 8m breed en aan de overzijde ligt een openbare weg

(Nazareth). Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden waaronder voor een dergelijke situatie ontheffing verleend kan worden. Op de volkstuintjes aan de Noorddijk dient langs de sloten een 5m brede onderhoudstrook vrijgehouden te worden.

4. Bedoeling is om de oevers van de primaire sloot te verflauwen om invulling te geven aan de functie van de sloot als ecologische verbindingzone tussen Schenge en Veerse Meer. Er moet rekening gehouden worden met de naast de sloot gelegen persleiding. Het verflauwen van de oever mag niet ten koste gaan van de onderhoudstrook. Na het verflauwen van de oever dient een 7m brede onderhoudstrook aanwezig te zijn. Bij de aanleg van een wandelpad in de onderhoudstrook langs de primaire sloot moet rekening gehouden worden met de belasting van zwaar onderhoudsmaterieel.

5. Op de plankaart is een 20m brede dam ingetekend, voor de ontsluiting van het plangebied vanaf de Hoofdstraat. Uit waterhuishoudkundig oogpunt dient de dambreedte (de daarmee de duikerlengte) zoveel mogelijk te beperken. De nieuwe dam kan daarom niet gecombineerd worden met de bestaande toegangsdam van het perceel Nazareth 2. Tussen de dam van Nazareth 2 en de nieuwe dam dient een minimale tussenruimte van 5m te bestaan. Het leggen van dammen achterlangs de Hoofdstraat, voor de ontsluiting van percelen aan de Hoofdstraat, is ongewenst. Het waterschap zal daarvoor geen ontheffing verlenen.

6. Een aantal binnen het plangebied gelegen sloten wordt gedempt waardoor waterbergingscapaciteit verloren gaat. Dit verlies wordt gecompenseerd door de nieuwe dwarssloot. Het is onduidelijk of het geotechnisch onderzoek uitgevoerd is. Indien een onderzoeksrapport beschikbaar is/komt wordt verzocht deze ter beschikking te stellen aan het waterschap. De waterparagraaf dient op basis van het geotechnisch onderzoek aangevuld worden.

7. De persleiding gaat gekruist worden door de nieuw aan te leggen sloot. Overleg met het waterschap hierover is noodzakelijk.

8. Er is sprake van demping van de dam aan de Noorddijk 9 over een lengte van 12m. Aangenomen wordt dat hiermee bedoeld wordt dat de dijsloot wordt gedempt.

9. Om verontreiniging van afgekoppeld hemelwater en daarmee van het grond- en oppervlaktewater te voorkomen, is het zaak om gebruik van uitlogende bouwmaterialen te vermijden/beperken. Volgens de plantoelichting is het water in de primaire sloot na hevige regen niet geschikt als sproeiwater voor de volkstuinten omdat door de in de sloot lozende overstort het chloridegehalte te hoog is. Het slootwater is niet geschikt als sproeiwater door de microverontreinigingen en bacteriologische verontreinigingen (ziekteverwekkende bacteriën en virussen) van het overstortwater. Het gebruik als sproeiwater is daarom niet alleen af te raden na een hevige regenbui (waarbij de overstort in werking is getreden) maar permanent.

10. De Noorddijk geen regionale waterkering is. Vanuit het waterkeringsbelang gelden dus geen beperkingen voor het plan.

Beantwoording

1. In de waterparagraaf is er rekening mee gehouden dat het maaiveld omhoog zal worden gebracht. Door een bouwpeil van NAP -0,20 m aan te houden is de ontwaterings-diepte gewaarborgd.

2. In de verdere uitwerking van het plan zal hier rekening mee worden gehouden. In de schouwstrook langs de grote waterleiding kan uitkomend maaisel en baggerspecie worden verwerkt. Maaisel en baggerspecie wat uit de sloot langs de Achterstraat wordt verwijderd kan niet ter plaatse worden verwerkt en zal worden afgevoerd.

3. De bovenbreedte van de nieuw te graven dwarssloot zal worden teruggebracht naar 8,0 meter, aan de planzijde wordt een duurzame betuining meegenomen. Langs de sloot aan de Noorddijk is rekening gehouden met een onderhoudstrook 5,0 meter
4. De waterparagraaf is naar aanleiding van de opmerking van het waterschap aangepast.
5. Hierover is al overeenstemming bereikt met het Waterschap. De ontheffing wordt verleend.
6. Het geotechnisch onderzoek heeft nog niet kunnen plaats vinden aangezien de grondverwerving nog niet voor alle percelen rond is. De bedoeling is dat er medio oktober a.s. onderzoek zal worden uitgevoerd. Het rapport zal ter beschikking worden gesteld en de waterparagraaf waar nodig aangevuld.
7. De gemeente zal hierover overleggen met het waterschap bij de nadere uitwerking van het plan.
8. Ter hoogte van Noorddijk 9 zal de sloot niet gedempt worden, de bestaande dam-breedte blijft gehandhaafd.
9. In het plan is een aparte waterleiding voorzien voor de volkstuin gebruikers. Er zal geen water uit de sloot worden onttrokken.
10. De opmerking van het waterschap wordt voor kennisgeving aangenomen.

Bijlage 1: Vooroverlegreacties



2008/01817

bericht op brief van: -
uw kenmerk: -
ons kenmerk: 08008758
afdeling: subcie GPI
bijlage(n): -
behandeld door: B.C. van Doornum
doorkiesnummer: 0118-631796
onderwerp: Vooroverleg reactie ontwerpbestemmingsplan
Wolphaartsdijk-Oost

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Goes

Postbus 2118
Gemeente Goes
4260 MC GOES

d.d. 25. MAI 2008		no.	
Paraaf sectorhoofd	Afdoen voor:	20/05	ben. LS
Kennissen			ald. SO
Afdoen			
Bespreken			rapport
Arbeids			
	S	E	D

verzonden: 21 MAART 2008

Middelburg, 18 maart 2008

Geacht college,

In het kader van het overleg ex artikel 10 BRO hebben wij van u het voorontwerpbestemmingsplan "Wolphaartsdijk-Oost" ontvangen. Wij hebben inzake het voorliggende plan de volgende opmerkingen.

Toepassing artikel 19, lid 2 WRO

Voor het noordelijke deel van het plangebied (aangegeven op de bijgeleverde ontwerpplankaart) is door de gemeente verzocht om toepassing te geven aan artikel 19 lid 2 WRO. Momenteel ligt er nog geen definitief wateradvies van het Waterschap Zeeuwse Eilanden, daar het vooroverleg hierover nog niet is afgerond. Wij kunnen instemmen met de huidige waterparagraaf, mits het definitieve wateradvies van het Waterschap geen aanleiding geeft tot ingrijpende aanpassingen in de tekst.

Bodem (cat.1)

Het beleid van de Provincie Zeeland gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek te worden verricht. Voor het zuidelijk deel van het plangebied (aangegeven op de bijgeleverde ontwerpplankaart) ontbreekt een bodemonderzoek. Deze dient nog uitgevoerd te worden.

Hoogachtend,

mr. C.J. Meijler, voorzitter

ir. C.W. van Rabenswaaij, secretaris



Waterschap Zeeuwse Eilanden



2008/01814

Gemeente Goes

d.d. 25. MRT 2008	no.	
Paraaf sectiehoofd Gemeente Goes	Ardoen voor:	beh. LS
Ker Postbus 2118		aid. SO
At 4460 MC GOES		
Bespreken		kopie:
Advies		
	S B D vW A	

uw brief : 4 februari 2008

uw kenmerk

ons kenmerk : 2008003225

bijlagen :

behandeld door : drs. J. Minderhoud

doorkiesnummer : 0118-621266

e-mail : info@wze.nl

onderwerp : voorontwerp-bestemmingsplan Wolphaartsdijk-Oost

Middelburg, 17 maart 2008

Geachte heer/mevrouw,

VERZONDEN 19 MRT 2008

Het voorontwerp-bestemmingsplan Wolphaartsdijk Oost dat in het kader van het artikel 10Bro-overleg aan het waterschap is voorgelegd, geeft mij aanleiding het volgende op te merken.

In het kader van de watertoets is de concept-waterparagraaf aan het waterschap voorgelegd. Voordat daarop kon worden gereageerd is het voorontwerpbestemmingsplan, met daarin de concept-waterparagraaf, toegezonden. De opmerkingen over de concept-waterparagraaf zijn in deze vooroverleg reactie meegenomen.

In een ca 20 m brede strook aan de westzijde en in de zuid-westhoek van het plangebied komen (uitgaande van de AHN) maaiveldhoogtes voor tot NAP-0,70m. Daar wordt niet voldaan aan de in de waterparagraaf (onderdeel Ontwateringsdiepte/grondwateroverlast) genoemde gewenste ontwateringsdiepte voor woningen en wegen.

Door het waterschap is in het kader van het Waterbeheer 21e eeuw het regionale watersysteem getoetst aan de normen voor wateroverlast. Daaruit is gebleken dat deze lage gronden kunnen overstromen (vanuit de sloot) bij een regenbui die statistisch gezien één keer in de 100 jaar voorkomt (de norm voor bebouwd gebied). Gezien de daarbij optredende stijging van het pol-derpeil adviseer ik u een bouwpeil van ten minste NAP -0,20m aan te houden.

Van waterschapszijde wordt ervan uitgegaan dat het onderhoud van de waterlopen in het plan-gebied zal plaatsvinden conform de afspraken die in het kader van het project BOB zijn gemaakt over verantwoordelijkheid voor en uitvoering van het onderhoud van het oppervlaktewater. De afspraken behelzen onder meer dat bagger die niet direct kan worden verspreid of toegepast, wordt afgevoerd. Het verdient daarom aanbeveling om in het plan ruimte te reserveren voor op-slag van maaisel en baggerspecie. Hierover dient dus tijdig duidelijkheid te bestaan zodat dat, indien nodig, nog in het plan meegenomen kan worden.

Voor het uitvoeren van het onderhoud is verder het volgende van belang.

De gronden langs de nieuw te graven dwarsloot zijn aan de noordzijde bestemd als Wonen. Dat betekent dat het onderhoud uitgevoerd zal moeten worden vanaf de zuidzijde waar de gron-den zijn bestemd als Groen (volkstuin). Op de volkstuinten zal daarvoor een 5m brede onder-houdstrook moeten worden vrijgehouden. Omdat de sloot vanaf één zijde onderhouden moet

worden, mag de sloot maximaal 8m breed zijn (bovenbreedte). Als aan de noordzijde een duurzame betuining wordt geplaatst mag de afstand tussen de betuining en de zuidelijke insteek van de sloot maximaal 9m bedragen. De onderhoudstrook moet dan wel duurzaam een openbaar karakter hebben. Op de plankaart is de sloot 11m breed.

Het bouwvlak aan de noordzijde van nieuwe dwarsloot is ingetekend tot op 3m uit de westelijke sloot. Daarvoor kan ontheffing verleend worden als aan de planzijde een duurzame betuining wordt geplaatst. De sloot is ca 8m breed en aan de overzijde ligt een openbare weg (Nazareth). Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden waaronder voor een dergelijke situatie ontheffing verleend kan worden.

Op de volkstuintjes aan de Noorddijk dient langs de sloten een 5m brede onderhoudstrook vrijgehouden te worden.

Bedoeling is om de oevers van de primaire sloot te verflauwen om invulling te geven aan de functie van de sloot als ecologische verbindingszone tussen Schenge en Veerse Meer. Zoals terecht in de plantoelichting is aangegeven dient daarbij rekening gehouden te worden met de naast de sloot gelegen persleiding. Een ander aandachtspunt is dat het verflauwen van de oever niet ten koste mag gaan van de onderhoudstrook. Na het verflauwen van de oever dient een 7m brede onderhoudstrook aanwezig te zijn.

In de onderhoudstrook langs de primaire sloot wordt een wandelpad aangelegd. Daarbij dient er rekening mee gehouden te worden dat de strook (en het pad) bereiden zal worden met zwaar onderhoudsmaterieel. Het wandelpad beperkt de mogelijkheid om baggerspecie op de onderhoudstrook te deponeren hetgeen het belang om ruimte te reserveren voor de opslag daarvan onderstreept.

Voor de ontsluiting van het plangebied vanaf de Hoofdstraat wordt een nieuwe dam aangelegd in de sloot die het plangebied aan de westzijde begrensd. Op de plankaart is een 20m brede dam ingetekend. Uit waterhuishoudkundig oogpunt dient er naar gestreefd te worden de dam-breedte (de daarmee de duikerlengte) zoveel mogelijk te beperken. De nieuwe dam kan daarom niet gecombineerd worden met de bestaande toegangsdam van het perceel Nazareth 2. Tussen de dam van Nazareth 2 en de nieuwe dam dient een minimale tussenruimte van 5m te bestaan.

Volgens de plantoelichting is het de bedoeling om de sloot achterlangs de Hoofdstraat een aantal dammen aan te leggen waarmee de achterzijde van de percelen aan de Hoofdstraat worden ontsloten. Uit waterhuishoudkundig oogpunt is het leggen van dammen echter ongewenst. Het waterschap zal daarvoor geen ontheffing verlenen.

Een aantal binnen het plangebied gelegen sloten wordt gedempt waardoor waterbergingscapaciteit verloren gaat. Dit verlies wordt gecompenseerd door de nieuwe dwarsloot.

Niet duidelijk is of het geotechnisch onderzoek nog uitgevoerd moet worden. In de waterparagraaf is enerzijds sprake van het geotechnisch onderzoek dat in opdracht van de gemeente *is uitgevoerd* (onderdeel Grondwatersysteem) terwijl anderzijds is sprake van het door een geotechnisch bureau *uit te voeren* onderzoek (onderdeel Geohydrologische opbouw). Als het onderzoeksrapport beschikbaar is/komt verzoek ik u een exemplaar ter beschikking te stellen aan het waterschap. Overigens verdient het aanbeveling om een geotechnisch onderzoek uit te voeren in een vroegtijdig stadium van de planvorming zodat de kennis van de geotechnische situatie benut kan worden om te komen tot een optimale inrichting van het gebied.

De waterparagraaf dient op basis van het geotechnisch onderzoek aangevuld worden.

De persleiding gaat gekruist worden door de nieuw aan te leggen sloot. Overleg met het waterschap hierover is noodzakelijk.

Volgens de waterparagraaf (onderdeel Inrichting oppervlaktewater en onderhoud) is sprake van demping van de dam aan de Noorddijk 9 over een lengte van 12m. Ik neem aan dat bedoeld wordt dat de dijksloot wordt gedempt.

Om verontreiniging van afgekoppeld hemelwater en daarmee van het grond- en oppervlaktewater te voorkomen, is het zaak om gebruik van uitlogende bouwmaterialen te vermijden/beperken. Belangrijk is om dat goed te borgen. Ik verzoek u daar aandacht aan te besteden in de waterparagraaf.

Volgens de plantoelichting (§4.5) is het water in de primaire sloot na hevige regen niet geschikt als sproeiwater voor de volkstuinen omdat door de in de sloot lozende overstort het chloridegehalte te hoog is. Naar mijn mening is het slootwater niet geschikt als sproeiwater door de microverontreinigingen en bacteriologische verontreinigingen (ziekteverwekkende bacteriën en virussen) van het overstortwater. Het gebruik als sproeiwater is daarom niet alleen af te raden na een hevige regenbui (waarbij de overstort in werking is getreden) maar permanent.

De verdere detaillering van het rioleringsontwerp dient te worden afgestemd met het waterschap (R. van der Veen tel. 0118-621275).

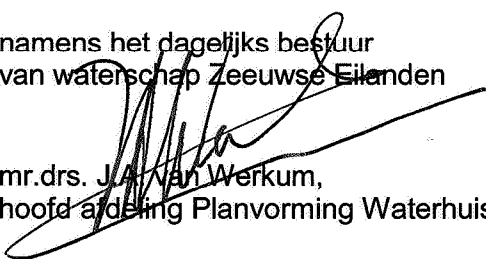
Tot slot attendeer ik er nog op dat de Noorddijk geen regionale waterkering is. Vanuit het waterkeringsbelang gelden dus geen beperkingen voor het plan.

Deze brief dient beschouwd te worden als het wateradvies.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur
van waterschap Zeeuwse Eilanden



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

VERENIGING "GEMEENSCHAP WOLFAARTSDIJK".

Secretariaat:
Gardenierhof 21,
4471 CN Wolphaartsdijk.
Tel: 0113-582021.
Regio 0113-581011.



2008/01720

Gemeente Goes

d.d. 18. MRT 2008	no.	
Paraaf sectorhoofd	Afdoen voor: 13/05	beh. S
Kennisnemen		afd. 30
Afdoen		
Bespreken		kopie:
Advies		
Datum: 14 Maart 2008 A		

Aan College van Burgemeester en
Wethouders der gemeente Goes,
M.A. de Ruijterlaan 2,
4461 GE Goes.

Betreft: reactie vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Wolphaartsdijk-Oost.

Geacht College,

Voordat wij ingaan op onze opmerkingen/wensen ten aanzien van het vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Wolphaartsdijk-Oost willen wij eerst onze waardering uitspreken voor het feit dat wij vanaf het prille begin (november 2005) door u bij dit nieuwe bouwplan zijn betrokken.

Het mondelinge gesprek, naar aanleiding van onze schriftelijke zienswijze op de planstudie van 16 januari 2006, met de verantwoordelijk ambtenaar over onze ideeën over een betere ontsluiting van het nieuwe bouwplan en het mogelijk toevoegen van de smalle strook grond vanaf Hoofdstraat 13 tot aan de Noorddijk aan het bouwplan waardoor nog meer mogelijkheden zouden ontstaan zijn voortvarend opgepakt en zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. Tevens zien wij ook onze andere aandachtspunten duidelijk terug in het voorontwerp bestemmingsplan. Wij zijn hier erg blij mee.

Graag willen wij nu ingaan op onze opmerkingen en wensen ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan Wolphaartsdijk-Oost.

Op bladzijde 16 onder het kopje Waterplan en dan de derde alinea staat de zin: "Doel van het waterplan is om te komen tot een duurzaam watersysteem voor de stad Goes etc". Wij vragen ons af of het woordje "stad" wel juist geformuleerd is. Moet dit niet zijn "gemeente Goes".

Op bladzijde 39 en 40 wordt de nodige aandacht besteed aan de volkstuinten. Wij hebben uit de tekst en de tekening opgemaakt dat bij verminderde belangstelling voor de volkstuinten, bijvoorbeeld een openbare groenvoorziening (trapveldje) gecreëerd kan worden. Op deze zogenaamde trapveldjes willen wij wat dieper ingaan. De jongeren op onze dorpen hebben al ruim zeven jaar de beschikking over een JOP. Deze staat op dit moment nog op het Wolfertsplein. Echter in verband met de totale herinrichting van het Wolfertsplein die hopelijk dit jaar plaatsvindt, hebben de inwoners van onze dorpen in maart 2007 tijdens een verkiezing tussen een tweetal herinrichtingsplannen besloten, dat gezien de uitstraling en de functie van het nieuwe Wolfertsplein geen plaats meer is voor de JOP. Wij zijn al geruime tijd druk doende om jongeren te activeren met ons mee te denken over een nieuwe locatie. Aangezien bij gebrek aan nieuwe leden de werkgroep jeugd destijds uit elkaar is gevallen is dit nog

steeds niet gelukt. Onlangs heeft één onzer bestuursleden aangegeven de jongeren op een andere manier, dan in een werkgroep, te zullen benaderen om over een nieuwe locatie voor de JOP te praten. Besloten is dat hij op onze eerstvolgende bestuursvergadering op 28 april met mogelijke voorstellen zal komen. Aangezien u het in verband met de doorlooptijd van de verdere procedure op prijs stelt om zoveel mogelijk voor 17 maart een reactie van ons te ontvangen, waar overigens niet alleen wij maar ook tal van potentiële kopers/bouwers mee zijn gebaat, willen wij vooruitlopend op de mogelijke voorstellen op 28 april u verzoeken om bij verminderde belangstelling voor de volkstuinen de mogelijkheid te onderzoeken tot het creëren van een (groen)voorziening met JOP. Mocht op 28 april blijken dat een andere locatie is gevonden, dan laten wij u dit zo snel mogelijk weten.

Overigens staan wij zeer positief tegen het in het plan opnemen van een kleinschalige formele speelvoorziening voor de jongste doelgroep.

Op bladzijde 124 wordt ingegaan op de vragen en opmerkingen van de aanwezigen op de informatiebijeenkomst van 12 december 2007. Wij willen nader ingaan op de vraag van een dorpsgenoot over het pand Hoofdstraat 37 wat al enige tijd te koop staat. Volgens dorpsgenoot zou het pand gesloopt kunnen worden en daar een ontsluiting voor de nieuwe wijk kunnen komen. Naar aanleiding van onze schriftelijke zienswijze op de planstudie (16 januari 2006) heeft zoals eerder genoemd een gesprek plaatsgevonden met de verantwoordelijk ambtenaar. In dit gesprek hebben wij toen onder andere ook het idee geopperd om het pand Hoofdstraat 39 op te offeren voor een betere ontsluiting. Toen was nog niet bekend dat het pand Hoofdstraat 37 te koop zouden worden aangeboden. Echter, om redenen is gekozen voor de optie die in dit voorontwerp bestemmingsplan is opgenomen. Overigens staan wij hier positief tegenover. Toch willen wij u verzoeken de vraag van onze dorpsgenoot over het te koop staande pand Hoofdstraat 37/aanleg ontsluitingsweg nog eens goed te bekijken. Ons is namelijk ter ore gekomen, dat de eigenaar van de supermarkt vanwege een beter verloop van de bevoorrading etc. in dit pand geïnteresseerd is. Hij heeft ook al een bod gedaan. Echter de eigenaar van het pand houdt op dit moment nog vast aan de huidige verkoopprijs, wat voor de eigenaar van de supermarkt geen optie is. Wij zouden het zeer op prijs stellen als u eventueel in samenwerking met de eigenaar van de supermarkt nog eens wil kijken of hier misschien mogelijkheden liggen.

Tot zover onze opmerkingen en wensen op het voorontwerp bestemmingsplan Wolphaartsdijk-Oost.

Mochten er nog vragen zijn dan horen wij dat graag.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van de Vereniging "Gemeenschap Wolphaartsdijk",
Sjaan Huissoon.

Bijlage 2: Reacties inspraak stedenbouwkundig plan

Inspraakrapport "studie uitbreiding oostzijde Wolphaartsdijk"

periode terinzage legging: 8 december 2005 tot en met 18 januari 2006

1. **J. de Korte**
Noorddijk 44
4471 AL Wolphaartsdijk
telefoongesprek van 8 december 2005 en brief van 12 januari 2005

Samenvatting reactie

- a. Eerdere planvorming voor een dijkwoning is komen te vervallen (1995 schriftelijk bevestigd). Woning dicht op de dijk wordt niet als positief ervaren. Schriftelijk aangegeven tegen de bouw van de dijkwoning te zijn die recht voor de woning Noorddijk 44 is getekend.
- b. Er ligt een persleiding langs de waterloop op hooguit 3 meter van de watergang. Verbreding watergang is niet mogelijk.
- c. Er is een hoge parkeerdruk aan de Noorddijk, de inspreker vreest voor extra verkeersdruk. Uitweg op de smalle Noorddijk is niet gewenst.
- d. De uitbreiding is fijn voor Wolphaartsdijk.

Beantwoording

- a. Deze locatie heeft indertijd deel uitgemaakt van het 'inbreidingsplan Wolphaartsdijk', die toentertijd in de uiteindelijke afweging is komen te vervallen. Met het plan voor een bredere uitbreiding aan de oostzijde van het dorp is het echter gerechtvaardigd de genoemde locatie toch weer in overweging te nemen. Het gegeven van een dijk (de Noorddijk) is een aanleiding om een karakteristieke dijkwoning te realiseren, om zodoende een zo breed mogelijk spectrum aan woningtypes te kunnen aanbieden. Wij beseffen dat de huidige dijk daarvoor te smal is waardoor de dijkwoning te dicht op de bestaande woningen zou komen te liggen. Overwogen kan worden om de dijk hier plaatselijk te verbreden waardoor toch een dijkwoning (met adres aan de Noorddijk) mogelijk wordt, met inachtneming van een redelijke afstand tot de woningen aan de zuidzijde van de Noorddijk. Ook wordt nader gekeken naar een zo optimale plaatsing om het uitzicht voor de woningen aan de Noorddijk zo min mogelijk te schaden.
- b. Daar waar rekening gehouden moet worden met de persleiding van het waterschap zal dit gebeuren. De persleiding ligt op ongeveer 1,5 -2,0 meter vanuit de insteek van de watergang.
- c. De studie telt 25 woningen en genereert ongeveer 65 autobewegingen per dag (in en uit) voor het gehele gebied. Het autoverkeer wikkelt zich af via de Friesestraat en de Noorddijk richting de Stadseweg. Beide straten vallen binnen de 30km zone van Wolphaartsdijk.

Leefbaarheid: In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) hebben wij normen vastgesteld over de verkeersintensiteit in woonstraten. Voor de dorpen leggen wij de grens van deze indicator leefbaarheid op 2500 mvt/etm (motorvoertuigen per etmaal). De verkeersintensiteit in de woonstraten waarop wij de het uitbreidingsplan ontsluiten overschrijdt deze grens niet. Vrijwel zeker blijft de verkeersintensiteit in de Friesestraat/ Noorddijk -ook na de realisatie van het uitbreidingsplan- onder de 1000 mvt/etmaal. In de Lepelstraat neemt de huidige verkeersintensiteit -na realisatie van het uitbreidingsplan- met ongeveer 3% toe. In de praktijk is deze toename amper merkbaar. Om de leefbaarheid onder andere in de Lepelstraat te verbeteren werken we een plan uit. Dit plan is opgenomen in het GVVP. Hierin stellen wij een aanpak voor om het (recreatie)verkeer door Wolphaartsdijk te verminderen. Dit willen we bereiken door dit verkeer een alternatieve route aan te bieden. Voor meer informatie hierover, verwijzen wij u naar onze site (www.Goes.nl onderdeel verkeer).

Verkeersveiligheid: Het smalle wegprofiel van de Noorddijk in combinatie met langsparkeren vormt een knelpunt voor fietsers en landbouwverkeer. Dit knelpunt zou opgelost kunnen worden door meer parkeerruimte te maken. Daarnaast nemen we de vormgeving van de aansluiting Noorddijk/Lepelstraat nader onder de loep. Verder staan er geen aanpassingen op stapel.

- d. Wij nemen kennis van deze opmerking.

2. **De heer Goosen**
Lageweg 6
4471 PC Wolphaartsdijk
telefoongesprek van 12 december 2005
zie ook inspraakreactie genoemd onder 14

Samenvatting reactie

- a. De heer Goosen is bang voor klagende mensen in nieuwbouw in verband met geur/geluidhinder ten gevolge van de manege. Gevraagd wordt waar de milieucirkel precies loopt.
- b. De dreef ten zuiden van de manege niet aantasten (niet vergraven ten behoeve van water).

Beantwoording

- a. In de publicatie van de VNG "Bedrijven en milieuzonering" valt onder SBI 9261.2 Maneges te lezen dat bij de vestiging van een nieuwe manege in de nabijheid van bestaande woningen voor geur, stof en geluid rekening moet worden gehouden met afstanden van respectievelijk 50, 30 en 30 meter. De grootste cirkel van 50 wordt gerespecteerd in het stedenbouwkundig plan. In de woningen en tuinen van de nieuwe woningen behoeft, bij een goede bedrijfsvoering van de eigenaar, niet te worden gevreesd voor overlast door geur, stof of geluid vanwege de manege. Ook in de huidige situatie is de eigenaar verplicht tot een goede bedrijfsvoering. De manege beschikt over een vergunning op grond van de Wet milieubeheer van 1995. Tijdens een controle in 2001 is gebleken dat het bedrijf naar behoren functioneert.
- b. Het is in principe niet de bedoeling de waterloop ter plaatse van de manege aan de noordzijde te verbreden, temeer omdat hier een dreef loopt die toegang geeft tot de achterliggende gronden.

3. **De heer L. Vennink**
Hoofdstraat 47
4471 AH Wolphaartsdijk
email van 14 december 2005

Samenvatting reactie

Op zich heeft de heer Vennink er niet zoveel problemen mee dat er gebouwd wordt, echter was hij wel in de veronderstelling dat het gelijk aan de slootkant zou zijn. Dit met de hoop dat hij een achterom zou krijgen. Gevraagd wordt waarom er pas bij de volkstuinen wordt begonnen met bouwen. Nu gaat en het uitzicht weg en geen achterom.

Beantwoording

Het studiegebied beperkt zich vooralsnog tot de volkstuinen en het perceel ten noorden daarvan, dit in verband met grondeigendommen. Daarbij vormt het smalle perceel direct langs de sloot ('de schapenwei') een informeel groengebied, passend bij de landelijke en groene woonkwaliteit die hier wordt nagestreefd.

Een achterom ten behoeve van de Hoofdstraat is ons inziens een waardevolle suggestie, die ook een verrijking kan betekenen voor de Hoofdstraat. Bovendien past dit in de karakteristieke typologie van voor- en achterstraten, zoals ook de Oosterkerkestraat vanouds een 'achterstraat' van de hoofdstraat vormde.

Wij zien momenteel echter geen mogelijkheden om aan deze suggestie mee te kunnen werken.

4. **D.C. Rouw**
Prins Bernardstraat 36
4471 PZ Oud Sabbinge
brief van 11 december 2005

Samenvatting reactie

De nieuwe wijk komt dwars door de volkstuinen. Met toestemming van de gemeente heeft de heer Rouw een paardeweide ingericht op één van de volkstuinen. Er is heel wat tijd en geld geïnvesteerd in de aanleg ervan. Wanneer de plannen doorgang krijgen wordt een passende oplossing verwacht.

Beantwoording

Over de nieuwe invulling van de volkstuinen kunnen nog geen toezeggingen worden gedaan. Er zal met de volkstuinders overlegd worden over wensen en mogelijkheden. Het zou zo kunnen zijn dat de huidige huurovereenkomst opgezegd wordt en dat er aan een nieuwe overeenkomst andere voorwaarden worden gekoppeld, gelet op de combinatie van wonen en volkstuinen. Het overleg hierover volgt op een later moment.

5. **A.N. de Korte**
Noorddijk 36
4471 AL Wolphaartsdijk
Brief van 12 december 2005

Samenvatting reactie

- a. Fijn dat er ook in Wolphaartsdijk weer eens aandacht wordt geschonken aan uitbreiding door middel van nieuwbouw woningen.
- b. Het wordt absoluut geen goed idee gevonden dat vlak voor Noorddijk 44 een woning wordt gebouwd. Dit in verband met het vrije uitzicht van de woning aan de Noorddijk en het niet fraai in het landschap staan van de nieuwe woning.
- c. Als één van de uitwegen is de Noorddijk gekozen. Vlak voor de woning Noorddijk 36 zal de weg uitkomen die de toekomstige bewoners van en naar woningen zal brengen. Wat levert dit vreemde idee financieel op, want de waarde van de woning op nummer 36 zal enorm zakken?
Met de uitrit is de inspreker het absoluut niet mee eens. Zeker 's avonds is er geen doorkomen aan op dat smalle dijkje met veel geparkeerde auto's. Gevraagd wordt om meer toe te lichten over de ontsluitingswegen.
- d. De inspreker spreekt zich tenslotte positief uit over de dorpsvereniging.

Beantwoording

- a. Wij nemen verder deze opmerking voor kennisgeving aan.
- b. Een belangrijk aspect van de studie is het zo goed mogelijk respecteren van bestaande uitzichten (daar waar het dorp zich naar het landschap richt). Voor de Noorddijk zal nader gekeken worden naar een zo optimale plaatsing van nieuwbouw om het uitzicht zo min mogelijk te schaden. Hierbij zal in ieder geval een respectabele afstand tot de overliggende bebouwing worden aangehouden.
- c. De studie telt 25 woningen en genereert ongeveer 65 autobewegingen per dag (in en uit) voor het gehele gebied. Het autoverkeer wikkelt zich af via de Friesestraat en de Noorddijk richting de Stadseweg. Beide straten vallen binnen de 30km zone van Wolphaartsdijk.

Leefbaarheid: In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) hebben wij normen vastgesteld over de verkeersintensiteit in woonstraten. Voor de dorpen leggen wij de grens van deze indicator leefbaarheid op 2500 mvt/etm (motorvoertuigen per etmaal). De verkeersintensiteit in de woonstraten waarop wij de het uitbreidingsplan ontsluiten

overschrijdt deze grens niet. Vrijwel zeker blijft de verkeersintensiteit in de Friesestraat/Noorddijk -ook na de realisatie van het uitbreidingsplan- onder de 1000 mvt/etmaal. In de Lepelstraat neemt de huidige verkeersintensiteit -na realisatie van het uitbreidingsplan- met ongeveer 3% toe. In de praktijk is deze toename amper merkbaar. Om de leefbaarheid onder andere in de Lepelstraat te verbeteren werken we een plan uit. Dit plan is opgenomen in het GVVP. Hierin stellen wij een aanpak voor om het (recreatie)verkeer door Wolphaartsdijk te verminderen. Dit willen we bereiken door dit verkeer een alternatieve route aan te bieden. Voor meer informatie hierover, verwijzen wij u naar onze site (www.Goes.nl onderdeel verkeer).

Verkeersveiligheid: Het smalle wegprofiel van de Noorddijk in combinatie met langsparkeren vormt een knelpunt voor fietsers en landbouwverkeer. Dit knelpunt zou opgelost kunnen worden door meer parkeer ruimte te maken. Daarnaast nemen we de vormgeving van de aansluiting Noorddijk/Lepelstraat nader onder de loep. Verder staan er geen aanpassingen op stapel.

- d. Deze opmerking nemen wij ter kennisgeving aan.

6. Mevrouw C.E. van Renssen- van Loo
Noorddijk 13
4471 AK Wolphaartsdijk
Brief van 21 december 2005

Samenvatting reactie

- a. Bezwaar wordt gemaakt tegen de bouw van woningen aan de Noorddijk. De Noorddijk bestaande uit oude woningen heeft een karakteristiek eigen gezicht. Nieuwbouw zal dit grondig verstoren.
- b. Bebouwing van Wolphaartsdijk-Oost heeft geen enkele noodzaak, omdat er geen woningnood is. Er staan genoeg woningen te koop.
- c. Het open uitzicht zal door nieuwbouw sterk worden beïnvloed. Speciaal voor Noorddijk 13 waar de ramen van het huis zich aan de zijkant bevinden en het uitzicht geheel zal worden weggenomen. Bebouwing kan en mag niet plaats vinden in verband met de aanwezige persleiding.
- d. Als laatste vrijstaand huis zal bij nieuwbouw zeer zeker de waarde van het pand drastisch dalen. Voorts worden eventuele bouwers/bewoners aansprakelijk gesteld voor alle materiële en andere aanwijsbare schade als gevolg van bouw- en bijbehorende activiteiten.
- e. Ongelooflijk is het om een pad van 6 meter breed te plaatsen naast ons perceel. Gezond idee om te denken dat de nieuwe burens de wijk verlaten en vol gas geven om de Noorddijk op te komen. De afrit die er is, is voor tractoren. Aan het begin van de Noorddijk loopt een prachtige afrit in de 'schapenwei'.
- f. Destijds waren er plannen om het stuk grond ten oosten van onze woning te kopen. Wij werden gewaarschuwd door het waterschap dat er minstens 7 meter van de walkant niet beplant mocht worden.
- g. Onbegrijpelijk is dit bouwplan, terwijl er genoeg andere mogelijkheden in ons dorp aanwezig zijn, bijvoorbeeld de Fredericuspolder. Hier zijn maar 20 omwonenden.
- h. Op de voorlichtingsavond werd gesproken over lintbebouwing. Maak dan een lint van Wolphaartsdijk naar Oud Sabbinge aan de noordzijde: geen last van overburen.
- i. Waar mevrouw van Renssen en dorpsgenoten blij mee zouden zijn? Dat er na 30 jaar eindelijk een rondweg zou komen.

Beantwoording

- a. De studie 'uitbreiding oostzijde Wolphaartsdijk' gaat uit van een woningbouw, geënt op de specifieke situatie in van het dorp, waaronder ook op de Noorddijk. Een van de achterliggende gedachten is die van het 'dorps bouwen'. Bouw- en goothoogtes zullen beperkt blijven en zoveel mogelijk worden afgestemd op de omliggende bebouwing.

Daarbij zal het dorps bouwen ook tot uiting komen in het welstandsbeleid en het beeldkwaliteitsplan, waardoor ook de architectuur zoveel mogelijk zal aansluiten op de bestaande karakteristiek. Wij zijn van mening dat de nieuwbouw met de bovenstaande maatregelen geen verstoring zal betekenen van het karakteristieke eigen gezicht. Wij zetten ons juist in om deze te verrijken.

- b. De woningen worden gebouwd om in toekomstige behoefte te kunnen voorzien. De woningen zullen gefaseerd worden gebouwd en in verschillende typologieën. Wij menen dat hiermee in een bepaalde behoefte kan worden voorzien voor de komende jaren.
- c. Een belangrijk aspect van de studie is het zo goed mogelijk respecteren van bestaande uitzichten (daar waar het dorp zich naar het landschap richt). Ook voor Noorddijk nr. 13 zal nader gekeken worden naar een zo optimale plaatsing van nieuwbouw om het (zijdelingse) uitzicht zo min mogelijk te schaden. De persleiding is een aandachtspunt, met name ten aanzien van de voorgestelde verbreding en natuurvriendelijke aankleding van de huidige watergang. Gezien de beschikbare ruimte hoeft dit voor nieuwbouw geen belemmering te betekenen. De persleiding ligt ongeveer 1,5 meter tot 2,0 meter uit de insteek van de watergang. De strook waar de persleiding ligt wordt niet uitgegeven.
- d. Voor wat betreft het eerste punt gaan wij juist uit van het tegenovergestelde. De nieuwbouw uitbreiding aan de oostzijde van Wolphaartsdijk gaat uit van een ruime opzet hetgeen ons inziens zeker geen negatieve invloed op de waarde van uw woning zal hebben. De concept-stedenbouwkundige opzet gaat er vanuit dat er voldoende groen en doorkijk in het plan aanwezig zal zijn. Mocht er ondanks alles toch sprake zijn van waardevermindering van uw eigendom dan kunt u een verzoek tot planschadevergoeding indienen.

Inzake uw opmerkingen om bouwers/bewoners aansprakelijk te stellen voor alle materiële en andere aanwijsbare schade als gevolg van bouw- en bijbehorende activiteiten het volgende. De bouwverzekering van de gemeente Goes stelt hiervoor duidelijke voorwaarden. Van de gebouwen die binnen een straal van 15 meter van heiwerkzaamheden of trillingswerkzaamheden liggen, dienen de gebreken voor de aanvang van de werkzaamheden te worden vastgesteld. Dit zelfde geldt voor het geval er binnen die afstand beneden beneden de laagst bekende grondwaterstand wordt bemaald. De gebreken van de gebouwen binnen 15 meter afstand van de werkzaamheden of bemaling dienen te worden vastgelegd in een opnamerapport inclusief hoogteopname. Dit laatste houdt in dat er bouten in de fundering worden aangebracht ten einde vast te stellen of er sprake is van verzakking. Uitzondering hierop vormen de met betonpalen onderheide gebouwen. Het opstellen van het opnamerapport gebeurt door een onafhankelijke deskundige. Het opnamerapport wordt gedeponereerd bij een notariskantoor.

- e. De toegang tot de voorgenomen nieuwbouw is indicatief en voor nadere studie vatbaar. Te denken valt bijvoorbeeld ook aan een dijkopgang oostwaarts, om zodoende het (overigens relatief bescheiden) verkeer meer 'buitenom' het dorp te leiden. De suggestie om de afrit naar de 'schapenwei' te benutten is vooralsnog niet mogelijk, gelet op de eigendomssituatie.
- f. Wij zullen de afstand van 7 meter tot de waterloop respecteren zodat onderhoud van de waterloop altijd mogelijk blijft. Mogelijk dat hierover nog specifieke afspraken gemaakt worden met het Waterschap Zeeuwse Eilanden. In de studie is reeds de schouw- en onderhoudsstrook aangegeven. In meer concrete plannen zal deze ook op schaal worden ingetekend.
- g. Er zijn diverse locaties voor in- of uitbreiding denkbaar, echter elk met de voor- en nadelen. Voor elk van de locaties zal gelden dat het onvermijdelijk is, dat bepaalde groepering, al dan niet terecht, zich gedupeerd zullen voelen. De Fredericuspolder komt niet voor uitbreiding in aanmerking, gezien de grote landschappelijke kwaliteiten. Als sluitstuk van de lijn Kerkring-Hoofdstraat-Lepelstraat wordt de nog gave, onaangestaste openheid van deze fraai gevormde ronde polder van grootte waarde geacht. Dit gebied vormt een van de weinige randen waar het dorp zich naar buiten richt.

Er zijn tientallen woningen die met de voorgevel op de Fredericuspolder zijn georiënteerd, waarmee in het geval van bebouwing veel bewoners worden gedupeerd.

- h. In een dergelijk scenario zal overlast voor de huidige bewoners minimaal zijn, echter de openheid van de verder nog vrijwel lege Oosterlandpolder wordt daarmee ernstig verstoord. Oud-Sabbinge, als op zichzelf staande ruimtelijke eenheid, zou hiermee vast groeien aan Wolphaartsdijk, iets wat wij ruimtelijk niet wenselijk vinden.
- i. De studie telt 25 woningen en genereert ongeveer 65 autobewegingen per dag (in en uit) voor het gehele gebied. Het autoverkeer wikkelt zich af via de Friesestraat en de Noorddijk richting de Stadseweg. Beide straten vallen binnen de 30km zone van Wolphaartsdijk.

Leefbaarheid: In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) hebben wij normen vastgesteld over de verkeersintensiteit in woonstraten. Voor de dorpen leggen wij de grens van deze indicator leefbaarheid op 2500 mvt/etm (motorvoertuigen per etmaal). De verkeersintensiteit in de woonstraten waarop wij de het uitbreidingsplan ontsluiten overschrijdt deze grens niet. Vrijwel zeker blijft de verkeersintensiteit in de Friesestraat/ Noorddijk -ook na de realisatie van het uitbreidingsplan- onder de 1000 mvt/etmaal. In de Lepelstraat neemt de huidige verkeersintensiteit -na realisatie van het uitbreidingsplan- met ongeveer 3% toe. In de praktijk is deze toename amper merkbaar. Om de leefbaarheid onder andere in de Lepelstraat te verbeteren werken we een plan uit. Dit plan is opgenomen in het GVVP. Hierin stellen wij een aanpak voor om het (recreatie)verkeer door Wolphaartsdijk te verminderen. Dit willen we bereiken door dit verkeer een alternatieve route aan te bieden. Voor meer informatie hierover, verwijzen wij u naar onze site (www.Goes.nl onderdeel verkeer).

Verkeersveiligheid: Het smalle wegprofiel van de Noorddijk in combinatie met langsparkeren vormt een knelpunt voor fietsers en landbouwverkeer. Dit knelpunt zou opgelost kunnen worden door meer parkeerruimte te maken. Daarnaast nemen we de vormgeving van de aansluiting Noorddijk/Lepelstraat nader onder de loep. Verder staan er geen aanpassingen op stapel.

7. Drs. W.G. Petersen
Nazareth 4
4471 AC Wolphaartsdijk
brief van 4 december 2005

Samenvatting reactie

- a. De woning van de heer Petersen wordt aangeduid als 'Rusthuis', hetgeen het al vele jaren niet meer is. Bovendien wordt er vanuit gegaan dat zijn erf gebruikt kan worden als wandelpad. Verzocht wordt de huidige tekeningen nu al aan te passen op deze aspecten.
- b. Over de gepresenteerde plannen is nimmer gecommuniceerd met de heer Petersen of zijn echtgenote, deze gang van zaken neemt de heer Petersen de gemeente ernstig kwalijk.
- c. Het behoud van het eeuwenoude agrarische landschap waar de heer Petersen op uit kijkt en ook deel van maakt wordt verkracht met uit het niets komende plannen.
- d. Er wordt wederom een ernstig verkeers en infrastructureel probleem toegevoegd aan de toch al kwetsbare situatie van het dorp.
- e. Verzocht wordt informatie te geven over: de status van de gepresenteerde plannen, het vigerende bestemmingsplan ter plekke, de stand van zaken betreffende plannen tot eventuele wijziging, inclusief artikel 19, dan wel getroffen voorzieningen en de stand van zaken betreffende de aankoop van het perceel grond waar de plannen op van toepassing zijn.

Beantwoording

- a. De term 'rusthuis' refereert naar de voormalige functie als bejaardentehuis (Zorgvliet). Het is algemeen bekend, ook bij de gemeente, dat het deze functie niet meer heeft. Dat

de term hier toch gebruikt is slechts ten behoeve van de herkenbaarheid en oriëntatie op de kaart. Aangezien dit kennelijk gevoelig ligt zullen wij de term 'rusthuis' in het vervolgetraject zoveel mogelijk vermijden.

Wij bieden onze excuses aan voor de mogelijke verwarring, ontstaan door projectie van een wandelpad over het perceel. Hiervan kan inderdaad niet zonder meer sprake zijn. Het pijltje moet meer conceptueel gelezen worden en geeft aan, dat een vervolg van het wandelpad richting Veerse Meer gewenst is. Dit kan ook meer noordelijk een plaats krijgen.

- b. Wij hebben geprobeerd de omwonenden kort voor 29 november te informeren over de presentatie van de studie. U heeft deze brief niet ontvangen en dat is niet juist geweest. Ook u hadden we graag uitgenodigd voor deze avond. Wij bieden hierbij onze excuses aan. Eerdere communicatie over deze studie heeft niet plaats gevonden.
- c. Aanleiding voor de voorgenomen plannen is de wens van de Goese gemeenteraad om meer mogelijkheden voor uitbreiding in Wolphaartsdijk te zoeken. In de nota 'uitbreiding Wolphaartsdijk' (vastgesteld door het college van B&W op 14 september 2004) is aangegeven, op welke wijze de uitbreiding plaats zou kunnen hebben. Vervolgens is op zoek gegaan naar een mogelijke locatie. Hieruit is de studie 'uitbreiding oostzijde Wolphaartsdijk' voortgevloeid. Wij bestrijden daarom dat de plannen uit het niets komen. Dat voor nieuwbouw een deel van het agrarisch landschap aangesproken moet worden is onvermijdelijk. Wij streven echter niet naar een verkrachting van het landschap maar naar een zorgvuldige inpassing, die het landschap zo mogelijk versterkt.
- d. De studie telt 25 woningen en genereert ongeveer 65 autobewegingen per dag (in en uit) voor het gehele gebied. Het autoverkeer wikkelt zich af via de Friesestraat en de Noorddijk richting de Stadseweg. Beide straten vallen binnen de 30km zone van Wolphaartsdijk.

Leefbaarheid: In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) hebben wij normen vastgesteld over de verkeersintensiteit in woonstraten. Voor de dorpen leggen wij de grens van deze indicator leefbaarheid op 2500 mvt/etm (motorvoertuigen per etmaal). De verkeersintensiteit in de woonstraten waarop wij de het uitbreidingsplan ontsluiten overschrijdt deze grens niet. Vrijwel zeker blijft de verkeersintensiteit in de Friesestraat/ Noorddijk -ook na de realisatie van het uitbreidingsplan- onder de 1000 mvt/etmaal. In de Lepelstraat neemt de huidige verkeersintensiteit -na realisatie van het uitbreidingsplan- met ongeveer 3% toe. In de praktijk is deze toename amper merkbaar. Om de leefbaarheid onder andere in de Lepelstraat te verbeteren werken we een plan uit. Dit plan is opgenomen in het GVVP. Hierin stellen wij een aanpak voor om het (recreatie)verkeer door Wolphaartsdijk te verminderen. Dit willen we bereiken door dit verkeer een alternatieve route aan te bieden. Voor meer informatie hierover, verwijzen wij u naar onze site (www.Goes.nl onderdeel verkeer).

Verkeersveiligheid: Het smalle wegprofiel van de Noorddijk in combinatie met langsparkeren vormt een knelpunt voor fietsers en landbouwverkeer. Dit knelpunt zou opgelost kunnen worden door meer parkeerruimte te maken. Daarnaast nemen we de vormgeving van de aansluiting Noorddijk/Lepelstraat nader onder de loep. Verder staan er geen aanpassingen op stapel.

- e. De status van het gepresenteerde plan is een studie naar de uitbreidingsmogelijkheden aan de oostzijde van Wolphaartsdijk. Er is nog geen sprake van een stedenbouwkundig plan of bestemmingsplan. Het nu gepresenteerde plan heeft dus geen formele status. De bedoeling is dat deze studie, al dan niet gewijzigd, gaat leiden tot een bestemmingsplan. Dit plan zal later dit jaar worden opgesteld, als eerst het stedenbouwkundig plan is afgerond. Totdat een nieuw bestemmingsplan in werking gaat treden, blijft het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied". De gronden hebben in dit bestemmingsplan een agrarische bestemming. Er is geen voorbereidingsbesluit genomen. De gemeente heeft een deel van de gronden al lange tijd in bezit. Hierop waren de volkstuinten gesitueerd. De gemeente heeft in december 2005 schriftelijke overeenstemming bereikt over de aankoop van de gronden noordelijk van de volkstuinten.

8. **I.M. de Wild**
Nazareth 27
4471 AB Wolphaartsdijk
email van 28 december 2005
zie ook inspraakreactie genoemd onder 33

Samenvatting reactie

Inspreker voelt zich genomen door de Goese gemeente. Ooit is navraag gedaan wat er in de buurt van het Nazareth gedaan werd, geantwoord werd "niets hoor". Twee uur van te voren is een brief ontvangen met de mededeling van de plannen aan de oostzijde. Inspreker zit er vreselijk mee. Niet alleen vanwege het verpeste uitzicht, maar ook de manier waarop het is gegaan en de toename van verkeer.

Zelf hebben ze de woning verkocht, de nieuwe bewoners zijn enorm gedupeerd. Insprekers leven mee met de buurtbewoners.

Beantwoording

Wij vinden het vervelend dat u de brief zo laat heeft ontvangen. Wij hebben op een laat moment besloten dit plan te presenteren op de reeds georganiseerde bewonersavond. Hierdoor zijn de brieven op vrijdag pas verstuurd en daarnaast pas op dinsdag bij u aangeboden door de post. Onze excuses hiervoor. In 2004 is in kaart gebracht hoe uitbreiding van Wolphaartsdijk vorm kon worden gegeven. Van concrete plannen is pas sprake sinds het laatste kwartaal van 2005. Belangrijke aspecten van het plan zijn het zo goed mogelijk respecteren van bestaande uitzichten.

9. **A. Nonnekes**
Nazareth 7
4471 AA Wolphaartsdijk
brief van 27 december 2005

Samenvatting reactie

- a. Landschappelijk - historisch gezien. Het plan voldoet absoluut niet aan een voortzetting van de historische lintbebouwing. Integendeel, het verstoort het historisch beeld van de lintbebouwing zeer ingrijpend. Juist aan deze oostzijde herken je nog de lintbebouwing in zijn historische context (oude kreekruggen, dijken en restant oude kreek). Deze zijde van het dorp heeft nog een al honderden jaren onveranderd beeld, ligging en relatie met dat polderland. In hoeverre is dit plan ook strijdig met het feit dat de Hoofdstraat en het Nazareth een beschermde status hebben? Specifiek voor het Nazareth is de oriëntatie naar buiten gericht, met de realisatie van het plan wordt dit teniet gedaan.
- b. Ecologisch gezien. De door uw geschetste en aangewezen ecologische verbindingszone tussen het Schenge en het Veerse Meer verdient het juist om deel uit te maken van een combinatie van hollebollig weiland tussen Nazareth, Hoofdstraat en watergang, zodat het een volwaardige ecologische en landschappelijk-historisch verantwoorde verbindingszone wordt.
- c. Verkeerstechnisch gezien. In het plan is aangegeven dat met name door de Lepelstraat niet meer verkeer dan nu mag. Opgeroepen wordt dan ook: pas eerst de infrastructuur van het dorp aan. Plan en realiseer nu eindelijk een rondweg. En kies niet als totaal onvolkomen alternatief een opwaardering van de Aardebolleweg. Het voorgestelde plan met als aansluitingen Friesestraat en Noorddijk voor de afwikkeling van het door dit plan gegeneerde verkeer is ontoereikend en ongeschikt om het verkeer te verwerken.
- d. Waardevermindering eigen huis. Door alleen al het publiceren van deze studie wordt een waardevermindering van de woning bewerkstelligd. Overwogen wordt een planschade claim in te dienen.

- e. Verzocht wordt alle relevante informatie toe te sturen, zoals het bestaande bestemmingsplan voor dit gebied, de nota "uitbreiding Wolphaartsdijk" en alle andere relevante schriftelijke informatie. Tevens wil inspreker op de hoogte worden gehouden van alle toekomstige ontwikkelingen omtrent deze uitbreiding.

Beantwoording

- a. Het plan voldoet inderdaad niet aan de voortzetting van de historische lintbebouwing, aangezien uitgegaan wordt van een nieuw 'lint'. Met dit nieuwe lint wordt, met een knipoog, een nieuw 'lintmilieu' aangeboden die langs de bestaande (historische) (lint)wegen niet of nauwelijks te realiseren is. Het bestaande aanzicht vanaf de oostzijde op het dorp wordt hiermee veranderd, maar de bestaande lintstructuur (Hoofdstraat, Nazareth) blijft ongewijzigd. Wij zijn dan ook niet bang voor een verminderde herkenbaarheid. De Hoofdstraat en het Nazareth hebben geen beschermde status in de zin van de monumentenwet of beschermd dorpsgezicht en het plan is hiermee dan ook niet strijdig. Deze straten vallen overigens wel in een zone die archeologisch behoudenswaardig is, maar het te ontwikkelen gebied valt niet in deze zone. Voor wat betreft het Nazareth wordt middels 'landschappelijke vensters' de oriëntatie op het buitengebied zoveel mogelijk gerespecteerd, waarmee ook de relatie van het dorp met het polderlandschap goeddeels gewaarborgd wordt.
- b. Een dergelijke breedte is voor de effectiviteit van een ecologische verbindingszone naar verwachting niet nodig. Bovendien zitten hier ook onevenredig hoge kosten aan vast. Daarnaast hoeft woningbouw en volkstuingebruik niet te conflicteren met natuurontwikkeling en -waarden, en wij menen dat hier dan ook plaats voor moet zijn. Overigens zal de planvorming voor de ecologische verbindingszone tussen Schenge en Veerse Meer als geheel een apart planologisch traject gaan vormen.
- c. De studie telt 25 woningen en genereert ongeveer 65 autobewegingen per dag (in en uit) voor het gehele gebied. Het autoverkeer wikkelt zich af via de Friesestraat en de Noorddijk richting de Stadseweg. Beide straten vallen binnen de 30km zone van Wolphaartsdijk.

Leefbaarheid: In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) hebben wij normen vastgesteld over de verkeersintensiteit in woonstraten. Voor de dorpen leggen wij de grens van deze indicator leefbaarheid op 2500 mvt/etm (motorvoertuigen per etmaal). De verkeersintensiteit in de woonstraten waarop wij de het uitbreidingsplan ontsluiten overschrijdt deze grens niet. Vrijwel zeker blijft de verkeersintensiteit in de Friesestraat/ Noorddijk -ook na de realisatie van het uitbreidingsplan- onder de 1000 mvt/etmaal. In de Lepelstraat neemt de huidige verkeersintensiteit -na realisatie van het uitbreidingsplan- met ongeveer 3% toe. In de praktijk is deze toename amper merkbaar. Om de leefbaarheid onder andere in de Lepelstraat te verbeteren werken we een plan uit. Dit plan is opgenomen in het GVVP. Hierin stellen wij een aanpak voor om het (recreatie)verkeer door Wolphaartsdijk te verminderen. Dit willen we bereiken door dit verkeer een alternatieve route aan te bieden. Voor meer informatie hierover, verwijzen wij u naar onze site (www.Goes.nl onderdeel verkeer).

Verkeersveiligheid: Het smalle wegprofiel van de Noorddijk in combinatie met langsparkeren vormt een knelpunt voor fietsers en landbouwverkeer. Dit knelpunt zou opgelost kunnen worden door meer parkeerruimte te maken. Daarnaast nemen we de vormgeving van de aansluiting Noorddijk/Lepelstraat nader onder de loep. Verder staan er geen aanpassingen op stapel.

- d. De nieuwbouw uitbreiding aan de oostzijde van Wolphaartsdijk gaat uit van een ruime opzet hetgeen ons inziens zeker geen negatieve invloed op de waarde van uw woning zal hebben. De studie gaat er vanuit dat er voldoende groen en doorkijk in het plan aanwezig zal zijn. Mocht er ondanks alles toch sprake zijn van een waardevermindering van uw eigendom, dan kunt u een verzoek tot planschadevergoeding indienen op het moment dat de planologische maatregel onherroepelijk is. Het publiceren van een studie is geen grondslag voor planschade zoals bedoeld in artikel 49 WRO.

- e. Het geldende bestemmingsplan is het plan "Landelijk gebied", vastgesteld in 2001, gedeeltelijk goedgekeurd in 2002. Het bestemmingsplan is circa 160 pagina's dik en bevat 4 grote plankaarten. Het is te duur om dit plan in z'n geheel aan u toe te sturen, wij sturen u bijgaand een fragment van de kaart met bijbehorende voorschriften. Mocht u het gehele bestemmingsplan willen inzien of vragen willen stellen over bepaalde onderdelen hiervan, dan kunt u contact opnemen met de afdeling Bouwen en Wonen. Bijgaand treft u tevens een kopie aan van de nota "uitbreiding Wolphaartsdijk", zoals deze in september 2004 is vastgesteld. Er is verder geen relevante informatie over dit onderwerp.
- Wij zullen u in de toekomst op de hoogte houden van de ontwikkelingen rondom deze uitbreiding. Als belangrijkste bron geldt hiervoor "De Bevelander" waarin de gemeente haar nieuws publiceert. Als indiener van een inspraakreactie op de studie zullen wij u daarnaast op te hoogte houden van bijvoorbeeld een eventuele informatieavond of over een moment van besluitvorming. U blijft echter zelf verantwoordelijk voor het vergaren van informatie uit relevante publicaties in "De Bevelander" en voor het tijdig indienen van zienswijzen of bedenkingen.

- 10. M.J. Smallegange Goetheer**
Nazareth 3
4471 AA Wolphaartsdijk
brief van 31 december 2005

Samenvatting reactie

Voor de samenvatting en de beantwoording wordt verwezen naar inspraakreactie nummer 9.

- 11. G.C. van Loo**
Nazareth 2
4471 AC Wolphaartsdijk
brief van 2 januari 2006

Samenvatting reactie

Voor de samenvatting en de beantwoording wordt verwezen naar inspraakreactie nummer 9.

- 12. A.B.J. Westerweel**
Nazareth 31
4471 AB Wolphaartsdijk
brief van 3 januari 2006

Samenvatting reactie

Voor de samenvatting en de beantwoording wordt verwezen naar inspraakreactie nummer 9.

- 13. L.P.H. van Lieshout**
Hoofdstraat 65
4471 AH Wolphaartsdijk
brief van 2 januari 2006

Samenvatting reactie

Voor de samenvatting en de beantwoording wordt verwezen naar inspraakreactie nummer 9.

- 14. Fam. Goosen-Bakker**
Lageweg 6
4471 PC Wolphaartsdijk
brief van 4 januari 2006

Samenvatting reactie

Voor de samenvatting en de beantwoording wordt verwezen naar inspraakreactie nummer 9.

- 15. M.F. Verwei**
Hoofdstraat 15
4471 AG Wolphaartsdijk
brief van 29 december 2006

Samenvatting reactie

Voor de samenvatting en de beantwoording wordt verwezen naar inspraakreactie nummer 9.

- 16. Fam. Deijnen**
Oostkerkestraat 20
4471 BB Wolphaartsdijk
email van 7 januari 2006

Samenvatting reactie

De uitbreiding lijkt familie Deijnen een goed plan en zij zijn geïnteresseerd in een woning aldaar. Daarnaast zijn zij benieuwd hoe het plan zich ontwikkeld.

Beantwoording

Het is mogelijk om in te schrijven voor een kavel. U heeft dit inmiddels ook gedaan. Daarnaast zullen wij u in de toekomst op de hoogte houden van de ontwikkelingen rondom deze uitbreiding. Als belangrijkste bron geldt hiervoor "De Bevelander" waarin de gemeente haar nieuws publiceert. Als indiener van een inspraakreactie op de studie zullen wij u daarnaast op de hoogte houden van bijvoorbeeld een eventuele informatieavond of over een moment van besluitvorming. Ook krijgt u informatie over de gronduitgifte en alles wat daarbij komt kijken.

- 17. De heer J.K. van Oosten en mevrouw G.N. Katsman**
Hoofdstraat 17
4471 AG Wolphaartsdijk
brief van 5 januari 2006

Samenvatting reactie

- a. Landschappelijk en historisch. Vanaf de achterkant van de woning wordt uitgekeken op het karakteristieke polder- en dijenlandschap. Dit typische landschap gaat zelfs tot twee eeuwen terug en is al die tijd onaangetast gebleven. Het landschap achter het huis vormt een natuurlijke grens tussen het dorp en de polders er om heen. Door de bouw van 25 woningen wordt het gestelde herstel uit de nota "Uitbreiding Wolphaartsdijk" niet bereikt. Het betekent een verstoring van het landschappelijk historische karakter van het polder- en dijenlandschap.
- b. Toename verkeersbewegingen. De realisering van het nieuwe plan leidt tot een toename van het aantal bewoners en het (auto)verkeer. Al jaren vraagt het dorp om een rondweg. Om straks in de nieuwe woonwijk te kunnen komen moet dwars door het dorp worden gereden over wegen die soms te smal zijn voor twee auto's om elkaar te passeren.

- c. Aantasting woongenot. Insprekers vrezen niet alleen het unieke, weidse en vrije uitzicht te verliezen, maar het betekent ook een wezenlijke verandering van de directe omgeving van de woning. Uitkijken op woningen vinden zij een grote inbreuk op de bestaande situatie, daarnaast vrezen ze geluidsoverlast.
- d. De waarde van het huis daalt ongetwijfeld na voltooiing van het bouwplan. Insprekers zijn van plan een planschadeclaim in te dienen.
- e. Alternatieve locatie. De gemeente dient volgens de wet een goede ruimtelijke ordening na te streven. Dit houdt onder andere in dat er gedegen onderzoek moet plaats vinden naar alternatieve locaties. Een optie is de Fredericuspolder. Niet alleen vanwege de verkeersontsluiting, maar ook vanwege argumenten als uitzicht en geluidshinder voor omwonenden. Een andere optie is de polder tussen de molen en Oud-Sabbinge.
- f. Verzocht wordt het (voor)ontwerpbestemmingsplan niet in procedure te brengen, dan wel deze zodanig aan te passen dat rekening wordt gehouden met bovenstaande argumenten. Verder worden insprekers graag op de hoogte gehouden van alle ontwikkelingen die betrekking hebben op de plannen.

Beantwoording

- a. Het plan voldoet inderdaad niet aan de voortzetting van de historische lintbebouwing, aangezien uitgegaan wordt van een nieuw 'lint'. Met dit nieuwe lint wordt, met een knipoog, een nieuw 'lintmilieu' aangeboden die langs de bestaande (historische) (lint)wegen niet of nauwelijks te realiseren is. Het bestaande aanzicht vanaf de oostzijde op het dorp wordt hiermee veranderd, maar de bestaande lintstructuur (Hoofdstraat, Nazareth) blijft ongewijzigd. Wij zijn dan ook niet bang voor een verminderde herkenbaarheid. De Hoofdstraat en het Nazareth hebben geen beschermde status in de zin van de monumentenwet of beschermd dorpsgezicht en het plan is hiermee dan ook niet strijdig. Voor wat betreft het Nazareth wordt middels 'landschappelijke vensters' de oriëntatie op het buitengebied zoveel mogelijk gerespecteerd, waarmee ook de relatie van het dorp met het polderlandschap goeddeels gewaarborgd wordt.
- b. De studie telt 25 woningen en genereert ongeveer 65 autobewegingen per dag (in en uit) voor het gehele gebied. Het autoverkeer wikkelt zich af via de Friesestraat en de Noorddijk richting de Stadseweg. Beide straten vallen binnen de 30km zone van Wolphaartsdijk.

Leefbaarheid: In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) hebben wij normen vastgesteld over de verkeersintensiteit in woonstraten. Voor de dorpen leggen wij de grens van deze indicator leefbaarheid op 2500 mvt/etm (motorvoertuigen per etmaal). De verkeersintensiteit in de woonstraten waarop wij de het uitbreidingsplan ontsluiten overschrijdt deze grens niet. Vrijwel zeker blijft de verkeersintensiteit in de Friesestraat/ Noorddijk -ook na de realisatie van het uitbreidingsplan- onder de 1000 mvt/etmaal. In de Lepelstraat neemt de huidige verkeersintensiteit -na realisatie van het uitbreidingsplan- met ongeveer 3% toe. In de praktijk is deze toename amper merkbaar. Om de leefbaarheid onder andere in de Lepelstraat te verbeteren werken we een plan uit. Dit plan is opgenomen in het GVVP. Hierin stellen wij een aanpak voor om het (recreatie)verkeer door Wolphaartsdijk te verminderen. Dit willen we bereiken door dit verkeer een alternatieve route aan te bieden. Voor meer informatie hierover, verwijzen wij u naar onze site (www.Goes.nl onderdeel verkeer).

Verkeersveiligheid: Het smalle wegprofiel van de Noorddijk in combinatie met langsparkeren vormt een knelpunt voor fietsers en landbouwverkeer. Dit knelpunt zou opgelost kunnen worden door meer parkeerruimte te maken. Daarnaast nemen we de vormgeving van de aansluiting Noorddijk/Lepelstraat nader onder de loep. Verder staan er geen aanpassingen op stapel.

- c. Een belangrijk aspect van de studie is het zo goed mogelijk respecteren van bestaande uitzichten (daar waar het dorp zich naar het landschap richt), om het bestaande woongenot zo min mogelijk aan te tasten. Hiertoe zijn enkele landschappelijke 'vensters' voorzien.

Voor wat betreft het geluid geldt dat de afstand tussen de uiterste grens van de tuin van Hoofdstraat 17 en die van de tegenover geprojecteerde tuin 25 meter bedraagt. De gemiddelde afstand zal ongeveer 50 meter bedragen. De overlast die men op deze afstand zal ervaren van luidruchtige activiteiten van de buurman in de tegenover gelegen tuin is beperkt. Als de nieuwe bewoners zich echter houden aan de APV-voorschriften over het niet mogen veroorzaken van burengerucht, behoeft men in de tuinen van de Hoofdstraat niet op overlast beducht te zijn, omdat nieuwe bewoners van de naast elkaar gelegen kavels in het nieuwe plan bij elkaar immers veel eerder overlast zullen veroorzaken en daarvoor dezelfde regels gelden. De APV wordt gehandhaafd door de politie. Overigens zal de bewoner van Hoofdstraat 17 in principe veel eerder overlast ondervinden van de woningen Hoofdstraat 15 en 19. Wanneer de nu stille burens verhuizen, heeft men zelf niet in de hand of de nieuwe burens lawaaimakers zijn of niet.

- d. De nieuwbouw uitbreiding aan de oostzijde van Wolphaartsdijk gaat uit van een ruime opzet hetgeen ons inziens zeker geen negatieve invloed op de waarde van uw woning zal hebben. De studie gaat er vanuit dat er voldoende groen en doorkijk in het plan aanwezig zal zijn. Mocht er ondanks alles toch sprake zijn van een waardevermindering van uw eigendom, dan kunt u een verzoek tot planschadevergoeding indienen op het moment dat de planologische maatregel onherroepelijk is.
- e. Uiteraard is gekeken naar andere locaties rondom Wolphaartsdijk. De Fredericuspolder viel daarbij al snel af, gezien de grote landschappelijke kwaliteiten. Als sluitstuk van de lijn Kerkring-Hoofdstraat-Lepelstraat wordt de nog gave, onaangetaste openheid van deze fraai gevormde ronde polder van grootte waarde geacht. Dit gebied vormt een van de weinige randen waar het dorp zich naar buiten richt. Er zijn tientallen woningen die met de voorgevel op de Fredericuspolder zijn georiënteerd, waarmee in het geval van bebouwing veel bewoners worden gedupeerd.
- f. Voor de locatie tussen de molen en Oud-Sabbinge geldt dat de aansluiting op bestaande landschappelijke structuren en op het dorp bijzonder moeilijk ligt. Gevreesd wordt dat in een dergelijk scenario de nieuwbouw weinig tot geen relatie met dorp heeft (mede ook gelet op de afstand tot het dorpscentrum).
- g. De nu gepresenteerde studie zal nader uitgewerkt worden in een stedenbouwkundig plan. Daarna zal een bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Wij gaan er hierbij vanuit dat er een ontwikkeling plaats gaat vinden. Waar mogelijk en relevant zullen wij rekening houden met de inspraakreacties en gegevens over verdere onderzoeken.
- h. Wij zullen u in de toekomst op de hoogte houden van de ontwikkelingen rondom deze uitbreiding. Als belangrijkste bron geldt hiervoor "De Bevelander" waarin de gemeente haar nieuws publiceert. Als indiener van een inspraakreactie op de studie zullen wij u daarnaast op de hoogte houden van bijvoorbeeld een eventuele informatieavond of over een moment van besluitvorming. U blijft echter zelf verantwoordelijk voor het vergaren van informatie uit relevante publicaties in "De Bevelander" en voor het tijdig indienen van zienswijzen of bedenkingen.

**18. De heer en mevrouw Eggebeen
Nazareth 15
4471 AA Wolphaartsdijk
brief van 29 december 2006**

Samenvatting reactie

- a. Het plan is in tegenspraak met historische lintbebouwing, zoals de bestaande situatie is. Met woningbouw als het ware aangeplakt aan de bestaande contouren van een dorp is het historisch onverantwoord. Ook de beschermde status van Hoofdstraat en Nazareth is in het geding.
- b. Planologisch onverteerbaar voor wat betreft de verkeerssituatie die toch al problematisch is. Waar moet het extra verkeer heen? De Lageweg is geen optie.

- c. Huizen aanbod: er staan nogal wat huizen leeg in het dorp. Een gemeentebestuur kan best promoten wat betreft het verbouwen van opgeheven winkels. Wat subsidie, een beetje meedenken.
- d. Woningbouw met geïntegreerde volkstuinen: wie bedenkt zoiets? Dat is toch niet te combineren. Wat moet daar groeien: de grond is pas 3 meter diep geroerd door de aanleg van een overstortriolering.
- e. Ondanks gesitueerde vensters zullen de bestaande woningen in waarde verminderen, ook als er misschien na tig jaar toch vol gebouwd gaat worden. Insprekers zullen niet schromen een claim in te dienen.
- f. Verzocht wordt alle informatie te verstrekken zoals bestaand bestemmingsplan en verder alle andere relevante schriftelijke informatie.

Beantwoording

- a. Het plan voldoet inderdaad niet aan de voortzetting van de historische lintbebouwing, aangezien uitgegaan wordt van een nieuw 'lint'. Met dit nieuwe lint wordt, met een knipoog, een nieuw 'lintmilieu' aangeboden die langs de bestaande (historische) (lint)wegen niet of nauwelijks te realiseren is. Het bestaande aanzicht vanaf de oostzijde op het dorp wordt hiermee veranderd, maar de bestaande lintstructuur (Hoofdstraat, Nazareth) blijft ongewijzigd. Wij zijn dan ook niet bang voor een verminderde herkenbaarheid. De Hoofdstraat en het Nazareth hebben geen beschermde status in de zin van de monumentenwet of beschermd dorpsgezicht en het plan is hiermee dan ook niet strijdig. Voor wat betreft het Nazareth wordt middels 'landschappelijke vensters' de oriëntatie op het buitengebied zoveel mogelijk gerespecteerd, waarmee ook de relatie van het dorp met het polderlandschap goeddeels gewaarborgd wordt.
- b. De studie telt 25 woningen en genereert ongeveer 65 autobewegingen per dag (in en uit) voor het gehele gebied. Het autoverkeer wikkelt zich af via de Friesestraat en de Noorddijk richting de Stadseweg. Beide straten vallen binnen de 30km zone van Wolphaartsdijk.

Leefbaarheid: In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) hebben wij normen vastgesteld over de verkeersintensiteit in woonstraten. Voor de dorpen leggen wij de grens van deze indicator leefbaarheid op 2500 mvt/etm (motorvoertuigen per etmaal). De verkeersintensiteit in de woonstraten waarop wij de het uitbreidingsplan ontsluiten overschrijdt deze grens niet. Vrijwel zeker blijft de verkeersintensiteit in de Friesestraat/ Noorddijk -ook na de realisatie van het uitbreidingsplan- onder de 1000 mvt/etmaal.

In de Lepelstraat neemt de huidige verkeersintensiteit -na realisatie van het uitbreidingsplan- met ongeveer 3% toe. In de praktijk is deze toename amper merkbaar. Om de leefbaarheid onder andere in de Lepelstraat te verbeteren werken we een plan uit. Dit plan is opgenomen in het GVVP. Hierin stellen wij een aanpak voor om het (recreatie)verkeer door Wolphaartsdijk te verminderen. Dit willen we bereiken door dit verkeer een alternatieve route aan te bieden. Voor meer informatie hierover, verwijzen wij u naar onze site (www.Goes.nl onderdeel verkeer).

Verkeersveiligheid: Het smalle wegprofiel van de Noorddijk in combinatie met langsparkeren vormt een knelpunt voor fietsers en landbouwverkeer. Dit knelpunt zou opgelost kunnen worden door meer parkeerruimte te maken. Daarnaast nemen we de vormgeving van de aansluiting Noorddijk/Lepelstraat nader onder de loep. Verder staan er geen aanpassingen op stapel.

- c. De woningbouw zou voor de komende jaren in een behoefte van nieuwbouw voorzien. Het plan wordt gefaseerd uitgevoerd, inspeland op de bestaande behoefte. Ook worden er verschillende typen woningen gebouwd. Voor leegstaande winkelpanden kan, indien door de eigenaar gewenst, uiteraard nagedacht worden over een andere bestemming. De nieuwe bestemming zou moeten passen in de omgeving, maar een woonbestemming lijkt wel mogelijk. Indien wij hiertoe van een eigenaar een verzoek ontvangen, zullen wij onderzoeken wat de mogelijkheden zijn.
- d. Elders in den lande zijn aardige voorbeelden te vinden waar volkstuinen en woningbouw gecombineerd zijn, zelfs in hoogstedelijke gebieden. We streven naar een dorps

woonmilieu, waar naast wonen ook ruimte is voor groen- en agrarisch gerelateerd gebruik, zoals ook elders in de minder intensief bebouwde linten. Wij zijn van mening dat met de (bewuste) keuze voor wonen in een dergelijk milieu, er ook een zekere tolerantie ten aanzien van het volkstuingebruik verwacht mag worden.

Bij de aanleg van de persleiding is gescheiden ontgraven, wat inhoudt dat bij het weer dichtgooien van de sleuf de vette, zware klei onderop is gestort en de beter bewerkbare grond bovenop is komen te liggen. De grond is dus niet noemenswaardig geroerd.

- e. De nieuwbouw uitbreiding aan de oostzijde van Wolphaartsdijk gaat uit van een ruime opzet hetgeen ons inziens zeker geen negatieve invloed op de waarde van uw woning zal hebben. De studie gaat er vanuit dat er voldoende groen en doorkijk in het plan aanwezig zal zijn. Mocht er ondanks alles toch sprake zijn van een waardevermindering van uw eigendom, dan kunt u een verzoek tot planschadevergoeding indienen op het moment dat de planologische maatregel onherroepelijk is.
- f. Het geldende bestemmingsplan is het plan "Landelijk gebied", vastgesteld in 2001, gedeeltelijk goedgekeurd in 2002. Het bestemmingsplan is circa 160 pagina's dik en bevat 4 grote plankaarten. Het is te duur om dit plan in z'n geheel aan u toe te sturen, wij sturen u bijgaand een fragment van de kaart met bijbehorende voorschriften. Mocht u het gehele bestemmingsplan willen inzien of vragen willen stellen over bepaalde onderdelen hiervan, dan kunt u contact opnemen met de afdeling Bouwen en Wonen.
- g. Bijgaand treft u tevens een kopie aan van de nota "uitbreiding Wolphaartsdijk", zoals deze in september 2004 is vastgesteld. Er is verder geen relevante informatie over dit onderwerp.
- h. Wij zullen u in de toekomst op de hoogte houden van de ontwikkelingen rondom deze uitbreiding. Als belangrijkste bron geldt hiervoor "De Bevelander" waarin de gemeente haar nieuws publiceert. Als indiener van een inspraakreactie op de studie zullen wij u daarnaast op te hoogte houden van bijvoorbeeld een eventuele informatieavond of over een moment van besluitvorming. U blijft echter zelf verantwoordelijk voor het vergaren van informatie uit relevante publicaties in "De Bevelander" en voor het tijdig indienen van zienswijzen of bedenkingen.

**19. A.C.M. Schrijver
Nazareth 17
4471 AA Wolphaartsdijk
brief van 9 januari 2006**

Samenvatting reactie

- a. Uit de onlangs gehouden dorpsenquête blijkt niet dat de inwoners behoefte hebben aan nieuwe woningen. De vraag in de enquête was "als er al nieuwe woningen gebouwd zouden worden, waar zouden die dan moeten komen?". Men zou dan niet kiezen voor de locatie Wolphaartsdijk oost.
- b. De 60 nieuwe woningen die er vanaf 1995-2002 zijn gebouwd hebben niet geleid tot bevolkingsgroei. Voor wie in het dorp wil komen wonen staan momenteel meer dan 30 woningen te koop in alle prijsklassen.
- c. De Hoofdstraat en Nazareth hebben een beschermde status. Is het plan hiermee niet strijdig?
- d. Het omgevingsplan Zeeland gaat versnippering tegen van het landelijk gebied en heeft als doel dat 50% van nieuwbouw binnen de reeds bebouwde grenzen van steden of kernen komt. Hoe voorziet het plan hierin?
- e. Op de Noorddijk en in de Friesestraat is geen ruimte voor een goede verkeersafwikkeling. Lijkt het niet verstandiger eerst hiervoor goede oplossingen te bieden?
- f. Indien dit plan doorgaat dan gaat er wederom een oeroud stuk landschap waar Zeeland zijn schoonheid aan dankt verloren.

- g. Alleen al de publicatie van het plan heeft tot waardevermindering van de woning geleid. Indien de mogelijkheid zich in de toekomst voordoet wordt een planschadeclaim ingediend.
- h. Verzocht wordt de inspreker op de hoogte te houden van alle toekomstige ontwikkelingen van het plan.

Beantwoording

- a. In onze verwijzing naar de gehouden dorpsenquête bedoelen wij de vraag: "Indien u niet in Wolphaartsdijk of Oud-Sabbinge kunt en wilt blijven wonen, wat is/zijn dan hiervan de redenen?". Het tweede antwoord hierop was dat er te weinig beschikbare woonruimte is. Op de vraag "Zijn er kinderen binnen uw huishouden die de afgelopen drie à vier jaar onze dorpen hebben verlaten? Zo ja, wat is/zijn hiervan de reden(en)?" heeft ruim 11% geantwoord dat dit kwam doordat er geen huur- of koopwoning beschikbaar was. Ook werd gevraagd "Welk(e) woningtype(n) zou u graag in Wolphaartsdijk of Oud-Sabbinge gerealiseerd willen zien?". Hierop gaf slechts 4,5% aan dat er geen woningbouw gewenst is. Wij zien in deze enquête dan toch wel aanwijzingen dat uitbreiding van het dorp wenselijk is, ondanks dat de enquête mogelijk niet helemaal representatief is.
- b. Een toename van het aantal woningen heeft niet automatisch een toename van de bevolking als gevolg. Waarschijnlijk worden de nieuwe woningen voornamelijk bewoond door mensen die al in het dorp woonden. Het is ook mogelijk dat nieuwe inwoners zich in deze woningen vestigen. Hierover heeft de gemeente geen gegevens beschikbaar. De leegstand in Wolphaartsdijk is 1,4% van de totale woningvoorraad. De leegstand in de gehele gemeente Goes ligt rond de 3% (gegevens 2004). Dit is vooralsnog geen reden om niet verder te bouwen in Wolphaartsdijk, zeker omdat deze woningen in de toekomstige behoefte kunnen voorzien (komende 10 jaar).
- c. De Hoofdstraat en het Nazareth hebben geen beschermd status in de zin van de monumentenwet of beschermd dorpsgezicht en het plan is hiermee dan ook niet strijdig. Wel vallen deze straten in een zone die archeologisch behoudenswaardig is, maar het te ontwikkelen gebied valt niet in deze zone.
- d. In het omgevingsplan Zeeland wordt gesproken over zorgvuldig ruimtegebruik. Gemeenten hebben de taakstelling om 50% van de woningbouwproductie binnen de grens van het bestaand bebouwd gebied te realiseren, zo ook de gemeente Goes. De doelstelling wordt getoetst op gemeentelijke schaal. Als meetinstrument dient de planningslijst. De planningslijst voor de periode 2006 tot en met 2015 behelst 67,5% inbreiding van het totale woningbouwprogramma. Dit uitbreidingsplan past hiermee prima binnen de genoemde doelstelling van zorgvuldig ruimtegebruik.
- e. De studie telt 25 woningen en genereert ongeveer 65 autobewegingen per dag (in en uit) voor het gehele gebied. Het autoverkeer wikkelt zich af via de Friesestraat en de Noorddijk richting de Stadseweg. Beide straten vallen binnen de 30km zone van Wolphaartsdijk.

Leefbaarheid: In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) hebben wij normen vastgesteld over de verkeersintensiteit in woonstraten. Voor de dorpen leggen wij de grens van deze indicator leefbaarheid op 2500 mvt/etm (motorvoertuigen per etmaal). De verkeersintensiteit in de woonstraten waarop wij de het uitbreidingsplan ontsluiten overschrijdt deze grens niet. Vrijwel zeker blijft de verkeersintensiteit in de Friesestraat/ Noorddijk -ook na de realisatie van het uitbreidingsplan- onder de 1000 mvt/etmaal. In de Lepelstraat neemt de huidige verkeersintensiteit -na realisatie van het uitbreidingsplan- met ongeveer 3% toe. In de praktijk is deze toename amper merkbaar. Om de leefbaarheid onder andere in de Lepelstraat te verbeteren werken we een plan uit. Dit plan is opgenomen in het GVVP. Hierin stellen wij een aanpak voor om het (recreatie)verkeer door Wolphaartsdijk te verminderen. Dit willen we bereiken door dit verkeer een alternatieve route aan te bieden. Voor meer informatie hierover, verwijzen wij u naar onze site (www.Goes.nl onderdeel verkeer).

Verkeersveiligheid: Het smalle wegprofiel van de Noorddijk in combinatie met langsparkeren vormt een knelpunt voor fietsers en landbouwverkeer. Dit knelpunt zou

opgelost kunnen worden door meer parkeerruimte te maken. Daarnaast nemen we de vormgeving van de aansluiting Noorddijk/Lepelstraat nader onder de loep. Verder staan er geen aanpassingen op stapel.

- f. Voor zover ons bekend is de landschappelijke waarde van het studiegebied zelf beperkt. Het overgrote deel betreft bouwland. Op het hogere schaalniveau menen wij dat we met het voorgenomen bouwplan de landschappelijke structuren juist te versterken. Door de parallelle ligging aan de Hoofdstraat, de oude kreek (westzijde van het studiegebied) en de watergang (oostelijk gelegen), worden deze structuren versterkt.
- g. De nieuwbouw uitbreiding aan de oostzijde van Wolphaartsdijk gaat uit van een ruime opzet hetgeen ons inziens zeker geen negatieve invloed op de waarde van uw woning zal hebben. De studie gaat er vanuit dat er voldoende groen en doorkijk in het plan aanwezig zal zijn. Mocht er ondanks alles toch sprake zijn van een waardevermindering van uw eigendom, dan kunt u een verzoek tot planschadevergoeding indienen op het moment dat de planologische maatregel onherroepelijk is.
- h. Het geldende bestemmingsplan is het plan "Landelijk gebied", vastgesteld in 2001, gedeeltelijk goedgekeurd in 2002. Het bestemmingsplan is circa 160 pagina's dik en bevat 4 grote plankaarten. Het is te duur om dit plan in z'n geheel aan u toe te sturen, wij sturen u bijgaand een fragment van de kaart met bijbehorende voorschriften. Mocht u het gehele bestemmingsplan willen inzien of vragen willen stellen over bepaalde onderdelen hiervan, dan kunt u contact opnemen met de afdeling Bouwen en Wonen. Bijgaand treft u tevens een kopie aan van de nota "uitbreiding Wolphaartsdijk", zoals deze in september 2004 is vastgesteld. Er is verder geen relevante informatie over dit onderwerp.

Wij zullen u in de toekomst op de hoogte houden van de ontwikkelingen rondom deze uitbreiding. Als belangrijkste bron geldt hiervoor "De Bevelander" waarin de gemeente haar nieuws publiceert. Als indiener van een inspraakreactie op de studie zullen wij u daarnaast op te hoogte houden van bijvoorbeeld een eventuele informatieavond of over een moment van besluitvorming. U blijft echter zelf verantwoordelijk voor het vergaren van informatie uit relevante publicaties in "De Bevelander" en voor het tijdig indienen van zienswijzen of bedenkingen.

**20. A. Overkleeft
Friesestraat 33
4471 AD Wolphaartsdijk
brief van 9 januari 2006**

Samenvatting reactie

- a. In de uitgangspunten wordt gesteld dat nieuwe uitbreidingen zoveel mogelijk worden gedaan in de vorm van lint- of dijkbebouwing. Het gepresenteerde plan valt niet te karakteriseren als lintbebouwing. De nu mooi zichtbare historische oostzijde van het dorp zal achter de nieuw te verschijnen bebouwing verdwijnen.
- b. Hoeveel behoefte is er nu feitelijk aan nieuw te bouwen woningen? Dit gezien de grote hoeveelheid in het dorp te koop staande huizen en de moeite die het kost om deze huizen verkocht te krijgen.
- c. De in de studie voorgestelde verkeersafwikkeling zal een probleem gaan vormen. De Friesestraat (die nu alleen door bestemmingsverkeer wordt gebruikt) wordt doorgetrokken. De verkeersdruk zal hier groter gaan worden. De Friesestraat is hierop totaal niet berekend.
- d. Het publiceren van deze studie en in een later stadium wellicht ook de uitvoering bewerkstelligen een waardevermindering van de woning. Overwogen wordt om in een later stadium een planschadeclaim in te dienen.
- e. Verzocht wordt alle relevante informatie toe te sturen zoals het bestaande bestemmingsplan, de nota "uitbreiding Wolphaartsdijk" en alle andere (nog te

verschijnen) relevante schriftelijke informatie. Tevens wil inspreker op de hoogte worden gehouden van alle toekomstige ontwikkelingen omtrent deze uitbreiding.

Beantwoording

- a. Het plan behelst geen letterlijke kopie van lintbebouwing, maar probeert zoveel mogelijk te refereren aan de principes van hiervan. (Overigens vormt de term lintbebouwing een breed begrip). Uitgegaan wordt van een centrale weg met daaraan gekoppeld clusters van bebouwing. Hierdoor blijven open vensters op het landschap aanwezig, zoals bijvoorbeeld ook bij de Veerweg het geval is. Het bestaande aanzicht vanaf de oostzijde op het dorp wordt hiermee wel veranderd, maar zal niet geheel uit het zicht verdwijnen.
- b. De woningen worden gebouwd om in toekomstige behoefte te kunnen voorzien. De woningen zullen gefaseerd worden gebouwd en in verschillende typologieën. Wij menen dat hiermee aan een bepaalde (toekomstige) behoefte kan worden voorzien.
- c. De studie telt 25 woningen en genereert ongeveer 65 autobewegingen per dag (in en uit) voor het gehele gebied. Het autoverkeer wikkelt zich af via de Friesestraat en de Noorddijk richting de Stadseweg. Beide straten vallen binnen de 30km zone van Wolphaartsdijk.

Leefbaarheid: In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) hebben wij normen vastgesteld over de verkeersintensiteit in woonstraten. Voor de dorpen leggen wij de grens van deze indicator leefbaarheid op 2500 mvt/etm (motorvoertuigen per etmaal). De verkeersintensiteit in de woonstraten waarop wij de het uitbreidingsplan ontsluiten overschrijdt deze grens niet. Vrijwel zeker blijft de verkeersintensiteit in de Friesestraat/ Noorddijk -ook na de realisatie van het uitbreidingsplan- onder de 1000 mvt/etmaal. In de Lepelstraat neemt de huidige verkeersintensiteit -na realisatie van het uitbreidingsplan- met ongeveer 3% toe. In de praktijk is deze toename amper merkbaar. Om de leefbaarheid onder andere in de Lepelstraat te verbeteren werken we een plan uit. Dit plan is opgenomen in het GVVP. Hierin stellen wij een aanpak voor om het (recreatie)verkeer door Wolphaartsdijk te verminderen. Dit willen we bereiken door dit verkeer een alternatieve route aan te bieden. Voor meer informatie hierover, verwijzen wij u naar onze site (www.Goes.nl onderdeel verkeer).

Verkeersveiligheid: Het smalle wegprofiel van de Noorddijk in combinatie met langsparkeren vormt een knelpunt voor fietsers en landbouwverkeer. Dit knelpunt zou opgelost kunnen worden door meer parkeerruimte te maken. Daarnaast nemen we de vormgeving van de aansluiting Noorddijk/Lepelstraat nader onder de loep. Verder staan er geen aanpassingen op stapel.

- d. De nieuwbouw uitbreiding aan de oostzijde van Wolphaartsdijk gaat uit van een ruime opzet hetgeen ons inziens zeker geen negatieve invloed op de waarde van uw woning zal hebben. De studie gaat er vanuit dat er voldoende groen en doorkijk in het plan aanwezig zal zijn. Mocht er ondanks alles toch sprake zijn van een waardevermindering van uw eigendom, dan kunt u een verzoek tot planschadevergoeding indienen op het moment dat de planologische maatregel onherroepelijk is.
- e. Het geldende bestemmingsplan is het plan "Landelijk gebied", vastgesteld in 2001, gedeeltelijk goedgekeurd in 2002. Het bestemmingsplan is circa 160 pagina's dik en bevat 4 grote plankaarten. Het is te duur om dit plan in z'n geheel aan u toe te sturen, wij sturen u bijgaand een fragment van de kaart met bijbehorende voorschriften. Mocht u het gehele bestemmingsplan willen inzien of vragen willen stellen over bepaalde onderdelen hiervan, dan kunt u contact opnemen met de afdeling Bouwen en Wonen. Bijgaand treft u tevens een kopie aan van de nota "uitbreiding Wolphaartsdijk", zoals deze in september 2004 is vastgesteld. Er is verder geen relevante informatie over dit onderwerp.

Wij zullen u in de toekomst op de hoogte houden van de ontwikkelingen rondom deze uitbreiding. Als belangrijkste bron geldt hiervoor "De Bevelander" waarin de gemeente haar nieuws publiceert. Als indiener van een inspraakreactie op de studie zullen wij u daarnaast op te hoogte houden van bijvoorbeeld een eventuele informatieavond of over een moment van besluitvorming. U blijft echter zelf verantwoordelijk voor het vergaren

van informatie uit relevante publicaties in "De Bevelander" en voor het tijdig indienen van zienswijzen of bedenkingen.

- 21. P.C. Jopse**
Nazareth 25
4471 AB Wolphaartsdijk
email van 11 december 2005 en brief van 6 januari 2006

Samenvatting reactie

- a. In de Bevelander stond dat de studie te downloaden was via de website. Tot op de dag van de email was daarvan niets op de website te vinden. De gemeente houdt bewust informatie achter. Ook de brief over de bewonersavond is veel te laat ontvangen. Bezwaar wordt ingediend tegen de procedure. De gemeente is al vanaf september 2004 met deze plannen bezig en de inspreker is hierin nooit gekend. Van stiekeme werkwijzen is de inspreker niet gediend.
- b. Landschappelijk - historisch gezien. Het plan voldoet absoluut niet aan een voortzetting van de historische lintbebouwing. Integendeel, het verstoort het historisch beeld van de lintbebouwing zeer ingrijpend. Juist aan deze oostzijde herken je nog de lintbebouwing in zijn historische context (oude kreekruigen, dijken en restant oude kreek). Deze zijde van het dorp heeft nog een al honderden jaren onveranderd beeld, ligging en relatie met dat polderland. In hoeverre is dit plan ook strijdig met het feit dat de Hoofdstraat en het Nazareth een beschermde status hebben? Specifiek voor het Nazareth is de oriëntatie naar buiten gericht, met de realisatie van het plan wordt dit teniet gedaan.
- c. Ecologisch gezien. De door uw geschetste en aangewezen ecologische verbindingszone tussen het Schenge en het Veerse Meer verdient het juist om deel uit te maken van een combinatie van hollebollig weiland tussen Nazareth, Hoofdstraat en watergang, zodat het een volwaardige ecologische en landschappelijk-historisch verantwoorde verbindingszone wordt.
- d. Verkeerstechnisch gezien. In het plan is aangegeven dat met name door de Lepelstraat niet meer verkeer dan nu mag. Opgeroepen wordt dan ook: pas eerst de infrastructuur van het dorp aan. Plan en realiseer nu eindelijk een rondweg. En kies niet als totaal onvolkomen alternatief een opwaardering van de Aardebolleweg. Het voorgestelde plan met als aansluitingen Friesestraat en Noorddijk voor de afwikkeling van het door dit plan gegeneerde verkeer is ontoereikend en ongeschikt om het verkeer te verwerken.
- e. Resultaten dorpsenquête. Uit de gehouden dorpsenquête komt naar voren dat de meerderheid van de bevolking de Fredericuspolder en "achter de Molendijk" als de meest geschikte uitbreidingslocatie voor woningbouw ziet. Wat is de waarde van het enquêteren als de resultaten ongemotiveerd niet stroken met voorgestane plannen? Deze handelswijze valt aan te merken als onzorgvuldig bestuur.
- f. Waardevermindering eigen huis. Door alleen al het publiceren van deze studie wordt een waardevermindering van de woning bewerkstelligd. Overwogen wordt een planschade claim in te dienen.
- g. Verzocht wordt alle relevante informatie toe te sturen, zoals het bestaande bestemmingsplan voor dit gebied, de nota "uitbreiding Wolphaartsdijk" en alle andere relevante schriftelijke informatie. Tevens wil inspreker op de hoogte worden gehouden van alle toekomstige ontwikkelingen omtrent deze uitbreiding.

Beantwoording

- a. De studie is vanaf donderdagochtend 8 december te downloaden geweest op de website. Hij was echter slecht te vinden, dit hebben wij half december proberen te verbeteren. Op dit moment zijn we bezig de website te vernieuwen en overzichtelijker te maken en we hopen dat daarmee deze problemen niet meer zullen voorkomen. De brieven zijn door ons laat verstuurd, doordat we op een laat moment hebben besloten aan te sluiten bij de reeds georganiseerde avond voor de bewoners. Wij hebben hiermee

geenszins stiekem willen handelen of dingen willen achterhouden. Het terinzage leggen en het presenteren van de studie is daarnaast geheel vrijblijvend en een keuze geweest van de gemeente. Er is geen sprake van een wettelijke verplichting of procedure. De daadwerkelijke procedure moet nog worden gestart.

- b. Het plan voldoet inderdaad niet aan de voortzetting van de historische lintbebouwing, aangezien uitgegaan wordt van een nieuw 'lint'. Met dit nieuwe lint wordt, met een knipoog, een nieuw 'lintmilieu' aangeboden die langs de bestaande (historische) (lint)wegen niet of nauwelijks te realiseren is. Het bestaande aanzicht vanaf de oostzijde op het dorp wordt hiermee veranderd, maar de bestaande lintstructuur (Hoofdstraat, Nazareth) blijft ongewijzigd. Wij zijn dan ook niet bang voor een verminderde herkenbaarheid. De Hoofdstraat en het Nazareth hebben geen beschermde status in de zin van de monumentenwet of beschermd dorpsgezicht en het plan is hiermee dan ook niet strijdig. Voor wat betreft het Nazareth wordt middels 'landschappelijke vensters' de oriëntatie op het buitengebied zoveel mogelijk gerespecteerd, waarmee ook de relatie van het dorp met het polderlandschap goeddeels gewaarborgd wordt.
- c. Een dergelijke breedte is voor de effectiviteit van een ecologische verbindingszone naar verwachting niet nodig. Bovendien zitten hier ook onevenredig hoge kosten aan vast. Daarnaast hoeft woningbouw en volkstuingebruik niet te conflicteren met natuurontwikkeling en -waarden, en wij menen dat hier dan ook plaats voor moet zijn. Overigens zal de planvorming voor de ecologische verbindingszone tussen Schenge en Veerse Meer als geheel een apart planologisch traject gaan vormen.
- d. De studie telt 25 woningen en genereert ongeveer 65 autobewegingen per dag (in en uit) voor het gehele gebied. Het autoverkeer wikkelt zich af via de Friesestraat en de Noorddijk richting de Stadseweg. Beide straten vallen binnen de 30km zone van Wolphaartsdijk.

Leefbaarheid: In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) hebben wij normen vastgesteld over de verkeersintensiteit in woonstraten. Voor de dorpen leggen wij de grens van deze indicator leefbaarheid op 2500 mvt/etm (motorvoertuigen per etmaal). De verkeersintensiteit in de woonstraten waarop wij de het uitbreidingsplan ontsluiten overschrijdt deze grens niet. Vrijwel zeker blijft de verkeersintensiteit in de Friesestraat/ Noorddijk -ook na de realisatie van het uitbreidingsplan- onder de 1000 mvt/etmaal. In de Lepelstraat neemt de huidige verkeersintensiteit -na realisatie van het uitbreidingsplan- met ongeveer 3% toe. In de praktijk is deze toename amper merkbaar. Om de leefbaarheid onder andere in de Lepelstraat te verbeteren werken we een plan uit. Dit plan is opgenomen in het GVVP. Hierin stellen wij een aanpak voor om het (recreatie)verkeer door Wolphaartsdijk te verminderen. Dit willen we bereiken door dit verkeer een alternatieve route aan te bieden. Voor meer informatie hierover, verwijzen wij u naar onze site (www.Goes.nl onderdeel verkeer).

Verkeersveiligheid: Het smalle wegprofiel van de Noorddijk in combinatie met langsparkeren vormt een knelpunt voor fietsers en landbouwverkeer. Dit knelpunt zou opgelost kunnen worden door meer parkeerruimte te maken. Daarnaast nemen we de vormgeving van de aansluiting Noorddijk/Lepelstraat nader onder de loep. Verder staan er geen aanpassingen op stapel.

- e. Wij zijn zeer ingenomen met het initiatief van de dorpsraad tot het houden van een dorpsenquête. De resultaten hiervan nemen wij ter harte en vormen onderdeel van de afweging op diverse beleidsterreinen. Uit de enquête hebben wij mogen vernemen dat de omgeving Nazareth, na de Fredericuspolder en 'achter de Molendijk', als derde locatie scoorde. Niettemin is enige relativering op z'n plaats. Nog niet de helft van de inwoners heeft de enquête heeft ingevuld. Belangrijker is echter dat de complexiteit van de ruimtelijke ordening niet overzien kan worden in één enkele vraag. Resultaten uit de enquête gelden voor ons dan ook niet als het enige argument voor een bepaalde keuze.
- f. De nieuwbouw uitbreiding aan de oostzijde van Wolphaartsdijk gaat uit van een ruime opzet hetgeen ons inziens zeker geen negatieve invloed op de waarde van uw woning zal hebben. De studie gaat er vanuit dat er voldoende groen en doorkijk in het plan aanwezig zal zijn. Mocht er ondanks alles toch sprake zijn van een waardevermindering

van uw eigendom, dan kunt u een verzoek tot planschadevergoeding indienen op het moment dat de planologische maatregel onherroepelijk is.

- g. Het geldende bestemmingsplan is het plan "Landelijk gebied", vastgesteld in 2001, gedeeltelijk goedgekeurd in 2002. Het bestemmingsplan is circa 160 pagina's dik en bevat 4 grote plankaarten. Het is te duur om dit plan in z'n geheel aan u toe te sturen, wij sturen u bijgaand een fragment van de kaart met bijbehorende voorschriften. Mocht u het gehele bestemmingsplan willen inzien of vragen willen stellen over bepaalde onderdelen hiervan, dan kunt u contact opnemen met de afdeling Bouwen en Wonen. Bijgaand treft u tevens een kopie aan van de nota "uitbreiding Wolphaartsdijk", zoals deze in september 2004 is vastgesteld. Er is verder geen relevante informatie over dit onderwerp.

Wij zullen u in de toekomst op de hoogte houden van de ontwikkelingen rondom deze uitbreiding. Als belangrijkste bron geldt hiervoor "De Bevelander" waarin de gemeente haar nieuws publiceert. Als indiener van een inspraakreactie op de studie zullen wij u daarnaast op te hoogte houden van bijvoorbeeld een eventuele informatieavond of over een moment van besluitvorming. U blijft echter zelf verantwoordelijk voor het vergaren van informatie uit relevante publicaties in "De Bevelander" en voor het tijdig indienen van zienswijzen of bedenkingen.

**22. J.R. Wolthaus
Smederijstraat 19
2321 PL Leiden
brief van 9 januari 2006
betreft Nazareth 19**

Samenvatting reactie

- a. Landschappelijk - historisch gezien. Het plan voldoet absoluut niet aan een voortzetting van de historische lintbebouwing. Integendeel, het verstoort het historisch beeld van de lintbebouwing zeer ingrijpend. Juist aan deze oostzijde herken je nog de lintbebouwing in zijn historische context (oude kreekruigen, dijken en restant oude kreek). Deze zijde van het dorp heeft een al honderden jaren onveranderd beeld, ligging en relatie met dat polderland. In hoeverre is dit plan ook strijdig met het feit dat de Hoofdstraat en het Nazareth een beschermde status hebben? Specifiek voor het Nazareth is de oriëntatie naar buiten gericht, met de realisatie van het plan wordt dit teniet gedaan.
- b. Ecologisch gezien. De door uw geschetste en aangewezen ecologische verbindingszone tussen het Schenge en het Veerse Meer verdient het juist om deel uit te maken van een combinatie van hollebollig weiland tussen Nazareth, Hoofdstraat en watergang, zodat het een volwaardige ecologische en landschappelijk-historisch verantwoorde verbindingszone wordt.
- c. Verkeerstechnisch gezien. In het plan is aangegeven dat met name door de Lepelstraat niet meer verkeer dan nu mag. Opgeroepen wordt dan ook: pas eerst de infrastructuur van het dorp aan. Plan en realiseer nu eindelijk een rondweg. En kies niet als totaal onvolkomen alternatief een opwaardering van de Aardebolleweg. Het voorgestelde plan met als aansluitingen Friesestraat en Noorddijk voor de afwikkeling van het door dit plan gegeneerde verkeer is ontoereikend en ongeschikt om het verkeer te verwerken.
- d. Waardevermindering eigen huis. Door alleen al het publiceren van deze studie wordt een waardevermindering van de woning bewerkstelligd. Overwogen wordt een planschade claim in te dienen.
- e. Verzocht wordt alle relevante informatie toe te sturen, zoals het bestaande bestemmingsplan voor dit gebied, de nota "uitbreiding Wolphaartsdijk" en alle andere relevante schriftelijke informatie. Tevens wil inspreker op de hoogte worden gehouden van alle toekomstige ontwikkelingen omtrent deze uitbreiding.
- f. De inspreker wijst op vergelijkbare problematiek met betrekking tot bouwen in kleine kernen in de provincie Friesland. Daarbij is uiteindelijk gekozen om steeds aan één kant

van een dorp te kiezen voor een langlopend uitbreidingsplan. Er komt dan aan 1 kant van het dorp een in de loop der jaren voortgroeiende nieuwbouwwijk terwijl de bestaande kernen, structureel en visueel in het landschap in tact blijven (zonder her en der aangroeijsels door toeval bepaald).

Beantwoording

- a. Het plan voldoet inderdaad niet aan de voortzetting van de historische lintbebouwing, aangezien uitgegaan wordt van een nieuw 'lint'. Met dit nieuwe lint wordt, met een knipoog, een nieuw 'lintmilieu' aangeboden die langs de bestaande (historische) (lint)wegen niet of nauwelijks te realiseren is. Het bestaande aanzicht vanaf de oostzijde op het dorp wordt hiermee veranderd, maar de bestaande lintstructuur (Hoofdstraat, Nazareth) blijft ongewijzigd. Wij zijn dan ook niet bang voor een verminderde herkenbaarheid. De Hoofdstraat en het Nazareth hebben geen beschermde status in de zin van de monumentenwet of beschermd dorpsgezicht en het plan is hiermee dan ook niet strijdig. Voor wat betreft het Nazareth wordt middels 'landschappelijke vensters' de oriëntatie op het buitengebied zoveel mogelijk gerespecteerd, waarmee ook de relatie van het dorp met het polderlandschap goeddeels gewaarborgd wordt.
- b. Een dergelijke breedte is voor de effectiviteit van een ecologische verbindingszone naar verwachting niet nodig. Bovendien zitten hier ook onevenredig hoge kosten aan vast. Daarnaast hoeft woningbouw en volkstuinbouw niet te conflicteren met natuurontwikkeling en -waarden, en wij menen dat hier dan ook plaats voor moet zijn. Overigens zal de planvorming voor de ecologische verbindingszone tussen Schenge en Veerse Meer als geheel een apart planologisch traject gaan vormen.
- c. De studie telt 25 woningen en genereert ongeveer 65 autobewegingen per dag (in en uit) voor het gehele gebied. Het autoverkeer wikkelt zich af via de Friesestraat en de Noorddijk richting de Stadseweg. Beide straten vallen binnen de 30km zone van Wolphaartsdijk.

Leefbaarheid: In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) hebben wij normen vastgesteld over de verkeersintensiteit in woonstraten. Voor de dorpen leggen wij de grens van deze indicator leefbaarheid op 2500 mvt/etm (motorvoertuigen per etmaal). De verkeersintensiteit in de woonstraten waarop wij de het uitbreidingsplan ontsluiten overschrijdt deze grens niet. Vrijwel zeker blijft de verkeersintensiteit in de Friesestraat/ Noorddijk -ook na de realisatie van het uitbreidingsplan- onder de 1000 mvt/etmaal. In de Lepelstraat neemt de huidige verkeersintensiteit -na realisatie van het uitbreidingsplan- met ongeveer 3% toe. In de praktijk is deze toename amper merkbaar. Om de leefbaarheid onder andere in de Lepelstraat te verbeteren werken we een plan uit. Dit plan is opgenomen in het GVVP. Hierin stellen wij een aanpak voor om het (recreatie)verkeer door Wolphaartsdijk te verminderen. Dit willen we bereiken door dit verkeer een alternatieve route aan te bieden. Voor meer informatie hierover, verwijzen wij u naar onze site (www.Goes.nl onderdeel verkeer).

Verkeersveiligheid: Het smalle wegprofiel van de Noorddijk in combinatie met langsparkeren vormt een knelpunt voor fietsers en landbouwverkeer. Dit knelpunt zou opgelost kunnen worden door meer parkeerruimte te maken. Daarnaast nemen we de vormgeving van de aansluiting Noorddijk/Lepelstraat nader onder de loep. Verder staan er geen aanpassingen op stapel.

- d. De nieuwbouw uitbreiding aan de oostzijde van Wolphaartsdijk gaat uit van een ruime opzet hetgeen ons inziens zeker geen negatieve invloed op de waarde van uw woning zal hebben. De studie gaat er vanuit dat er voldoende groen en doorkijk in het plan aanwezig zal zijn. Mocht er ondanks alles toch sprake zijn van een waardevermindering van uw eigendom, dan kunt u een verzoek tot planschadevergoeding indienen op het moment dat de planologische maatregel onherroepelijk is.
- e. Het geldende bestemmingsplan is het plan "Landelijk gebied", vastgesteld in 2001, gedeeltelijk goedgekeurd in 2002. Het bestemmingsplan is circa 160 pagina's dik en bevat 4 grote plankaarten. Het is te duur om dit plan in z'n geheel aan u toe te sturen, wij sturen u bijgaand een fragment van de kaart met bijbehorende voorschriften. Mocht u het

gehele bestemmingsplan willen inzien of vragen willen stellen over bepaalde onderdelen hiervan, dan kunt u contact opnemen met de afdeling Bouwen en Wonen.

Bijgaand treft u tevens een kopie aan van de nota "uitbreiding Wolphaartsdijk", zoals deze in september 2004 is vastgesteld. Er is verder geen relevante informatie over dit onderwerp.

Wij zullen u in de toekomst op de hoogte houden van de ontwikkelingen rondom deze uitbreiding. Als belangrijkste bron geldt hiervoor "De Bevelander" waarin de gemeente haar nieuws publiceert. Als indiener van een inspraakreactie op de studie zullen wij u daarnaast op te hoogte houden van bijvoorbeeld een eventuele informatieavond of over een moment van besluitvorming. U blijft echter zelf verantwoordelijk voor het vergaren van informatie uit relevante publicaties in "De Bevelander" en voor het tijdig indienen van zienswijzen of bedenkingen.

- f. Met de uitbreiding aan de oostzijde van Wolphaartsdijk wordt getracht, voor meerdere jaren bouwgrond en woningen aan te kunnen bieden volgens principes van het organisch groeien. Hiermee past het voor een groot deel in de traditie van het dorp, dat zich door de jaren en eeuwen heen geleidelijk alzijdig heeft uitgebreid. Nu is gekozen voor een ontwikkeling aan de oostzijde, gezien de landschappelijke aanleiding en de nabijheid van het centrum. Het voor langere tijd vastleggen van een (mogelijke) éézijdige ontwikkeling achten wij onwenselijk, aangezien de toekomst andere behoeften en inzichten aan het licht kan brengen. Wij verwachten, naast de gekozen structuur, met de nodige randvoorwaarden voor bouwhoogten en architectuur het niveau van het 'aangroei' te ontstijgen.

- 23. N.H.M. van Dijke en E.H.M. van Zutphen**
Minderbroederstraat 41
4301 EV Zierikzee
toekomstig adres (juli/aug 2006): Nazareth 27
4471 AB Wolphaartsdijk
brief van 10 januari 2006

Samenvatting reactie

Voor de samenvatting en de beantwoording wordt verwezen naar inspraakreactie nummer 9.

- 24. A. Fritzsche**
Nazareth 35
4471 AB Wolphaartsdijk
brief van 9 januari 2006

Samenvatting reactie

Voor de samenvatting en de beantwoording wordt verwezen naar inspraakreactie nummer 9.

- 25. P.J. van Berkel**
Nazareth 5
4471 AA Wolphaartsdijk
Brief van 30 december 2006

Samenvatting reactie

- a. Landschappelijk - historisch gezien. Het plan voldoet absoluut niet aan een voortzetting van de historische lintbebouwing. Integendeel, het verstoort het historisch beeld van de lintbebouwing zeer ingrijpend. Juist aan deze oostzijde herken je nog de lintbebouwing in zijn historische context (oude kreekruigen, dijken en restant oude kreek). Deze zijde van het dorp heeft een al honderden jaren onveranderd beeld, ligging en relatie met dat

polderland. In hoeverre is dit plan ook strijdig met het feit dat de Hoofdstraat en het Nazareth een beschermde status hebben? Specifiek voor het Nazareth is de oriëntatie naar buiten gericht, met de realisatie van het plan wordt dit teniet gedaan.

- b. Ecologisch gezien. De door uw geschetste en aangewezen ecologische verbindingszone tussen het Schenge en het Veerse Meer verdient het juist om deel uit te maken van een combinatie van hollebollig weiland tussen Nazareth, Hoofdstraat en watergang, zodat het een volwaardige ecologische en landschappelijk-historisch verantwoorde verbindingszone wordt.
- c. Verkeerstechnisch gezien. In het plan is aangegeven dat met name door de Lepelstraat niet meer verkeer dan nu mag. Opgeroepen wordt dan ook: pas eerst de infrastructuur van het dorp aan. Plan en realiseer nu eindelijk een rondweg. En kies niet als totaal onvolkomen alternatief een opwaardering van de Aardebolleweg. Het voorgestelde plan met als aansluitingen Friesestraat en Noorddijk voor de afwikkeling van het door dit plan gegeneerde verkeer is ontoereikend en ongeschikt om het verkeer te verwerken.
- d. Verzocht wordt alle relevante informatie toe te sturen, zoals het bestaande bestemmingsplan voor dit gebied, de nota "uitbreiding Wolphaartsdijk" en alle andere relevante schriftelijke informatie. Tevens wil inspreker op de hoogte worden gehouden van alle toekomstige ontwikkelingen omtrent deze uitbreiding.

Beantwoording

- a. Het plan voldoet inderdaad niet aan de voortzetting van de historische lintbebouwing, aangezien uitgegaan wordt van een nieuw 'lint'. Met dit nieuwe lint wordt, met een knipoo, een nieuw 'lintmilieu' aangeboden die langs de bestaande (historische) (lint)wegen niet of nauwelijks te realiseren is. Het bestaande aanzicht vanaf de oostzijde op het dorp wordt hiermee veranderd, maar de bestaande lintstructuur (Hoofdstraat, Nazareth) blijft ongewijzigd. Wij zijn dan ook niet bang voor een verminderde herkenbaarheid. De Hoofdstraat en het Nazareth hebben geen beschermde status in de zin van de monumentenwet of beschermd dorpsgezicht en het plan is hiermee dan ook niet strijdig. Voor wat betreft het Nazareth wordt middels 'landschappelijke vensters' de oriëntatie op het buitengebied zoveel mogelijk gerespecteerd, waarmee ook de relatie van het dorp met het polderlandschap goeddeels gewaarborgd wordt.
- b. Een dergelijke breedte is voor de effectiviteit van een ecologische verbindingszone naar verwachting niet nodig. Bovendien zitten hier ook onevenredig hoge kosten aan vast. Daarnaast hoeft woningbouw en volkstuingebruik niet te conflicteren met natuurontwikkeling en -waarden, en wij menen dat hier dan ook plaats voor moet zijn. Overigens zal de planvorming voor de ecologische verbindingszone tussen Schenge en Veerse Meer als geheel een apart planologisch traject gaan vormen.
- c. De studie telt 25 woningen en genereert ongeveer 65 autobewegingen per dag (in en uit) voor het gehele gebied. Het autoverkeer wikkelt zich af via de Friesestraat en de Noorddijk richting de Stadseweg. Beide straten vallen binnen de 30km zone van Wolphaartsdijk.

Leefbaarheid: In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) hebben wij normen vastgesteld over de verkeersintensiteit in woonstraten. Voor de dorpen leggen wij de grens van deze indicator leefbaarheid op 2500 mvt/etm (motorvoertuigen per etmaal). De verkeersintensiteit in de woonstraten waarop wij de het uitbreidingsplan ontsluiten overschrijdt deze grens niet. Vrijwel zeker blijft de verkeersintensiteit in de Friesestraat/ Noorddijk -ook na de realisatie van het uitbreidingsplan- onder de 1000 mvt/etmaal. In de Lepelstraat neemt de huidige verkeersintensiteit -na realisatie van het uitbreidingsplan- met ongeveer 3% toe. In de praktijk is deze toename amper merkbaar. Om de leefbaarheid onder andere in de Lepelstraat te verbeteren werken we een plan uit. Dit plan is opgenomen in het GVVP. Hierin stellen wij een aanpak voor om het (recreatie)verkeer door Wolphaartsdijk te verminderen. Dit willen we bereiken door dit verkeer een alternatieve route aan te bieden. Voor meer informatie hierover, verwijzen wij u naar onze site (www.Goes.nl onderdeel verkeer).

Verkeersveiligheid: Het smalle wegprofiel van de Noorddijk in combinatie met langsparkeren vormt een knelpunt voor fietsers en landbouwverkeer. Dit knelpunt zou opgelost kunnen worden door meer parkeerruimte te maken. Daarnaast nemen we de vormgeving van de aansluiting Noorddijk/Lepelstraat nader onder de loep. Verder staan er geen aanpassingen op stapel.

- d. Het geldende bestemmingsplan is het plan "Landelijk gebied", vastgesteld in 2001, gedeeltelijk goedgekeurd in 2002. Het bestemmingsplan is circa 160 pagina's dik en bevat 4 grote plankaarten. Het is te duur om dit plan in z'n geheel aan u toe te sturen, wij sturen u bijgaand een fragment van de kaart met bijbehorende voorschriften. Mocht u het gehele bestemmingsplan willen inzien of vragen willen stellen over bepaalde onderdelen hiervan, dan kunt u contact opnemen met de afdeling Bouwen en Wonen. Bijgaand treft u tevens een kopie aan van de nota "uitbreiding Wolphaartsdijk", zoals deze in september 2004 is vastgesteld. Er is verder geen relevante informatie over dit onderwerp.

Wij zullen u in de toekomst op de hoogte houden van de ontwikkelingen rondom deze uitbreiding. Als belangrijkste bron geldt hiervoor "De Bevelander" waarin de gemeente haar nieuws publiceert. Als indiener van een inspraakreactie op de studie zullen wij u daarnaast op te hoogte houden van bijvoorbeeld een eventuele informatieavond of over een moment van besluitvorming. U blijft echter zelf verantwoordelijk voor het vergaren van informatie uit relevante publicaties in "De Bevelander" en voor het tijdig indienen van zienswijzen of bedenkingen.

**26. J. Lukasse en M. den Dekker
Friesestraat 29
4471 AD Wolphaartsdijk
brief van 14 januari 2006**

Samenvatting reactie

Insprekers hebben in juni 2005 overeenstemming bereikt over de koop van de woning, in december 2005 notarieel overgenomen. Zij dachten een woning aan de rand van het dorp in een rustige wijk te kunnen betrekken. Ze maken bezwaar tegen de uitbreiding wegens: landschappelijke aantasting, zeker het deel Nazareth/Lageweg; het ruimtelijke effect als zichtlocatie vanuit en naar het dorp wordt onacceptabel verstoord; verkeerstoename in de direct aangelegene straten; beperking zicht vanuit woning richting polderlandschap en waardevermindering van de woning.

Verder wensen ze nadere informatie te ontvangen als ook toekomstige ontwikkelingen van dit plan.

Beantwoording gemeente

Een belangrijk aspect van de studie is het zo goed mogelijk respecteren van bestaande uitzichten (daar waar het dorp zich naar het landschap richt), om het bestaande woongenot zo min mogelijk aan te tasten. Hiertoe zijn enkele landschappelijke 'vensters' voorzien.

De nieuwbouw uitbreiding aan de oostzijde van Wolphaartsdijk gaat uit van een ruime opzet hetgeen ons inziens zeker geen negatieve invloed op de waarde van uw woning zal hebben.

De studie gaat er vanuit dat er voldoende groen en doorkijk in het plan aanwezig zal zijn.

Mocht er ondanks alles toch sprake zijn van een waardevermindering van uw eigendom, dan kunt u een verzoek tot planschadevergoeding indienen op het moment dat de planologische maatregel onherroepelijk is.

27. **A. Geleijnse en W. Sterk**
Noorddijk 18
4471 AL Wolphaartsdijk
brief van 15 januari 2006

Samenvatting reactie

- a. Iedere wijziging die aangebracht wordt is een aantasting van een honderden jaren oud dorpsgezicht. Het landschappelijke karakter gaat verloren en wordt wellicht vervangen door een lelijke puist, zoals die ondermeer bij 's Heer Hendrikskinderen ook te zien is.
- b. Verkeerstechisch is de Noorddijk nu al amper toereikend om het verkeersaanbod van omwonenden en agrariërs aan te kunnen. De verkeersdruk zal volgens het plan alleen maar toenemen. De nu al bestaande gevaren (voor kinderen op straat, omwonenden en geparkeerde auto's) zullen toenemen. Het gedeelte buiten de bebouwde kom is gevaarlijk voor autoverkeer omdat het smal is en vrijwel geen uitwijkmogelijkheden heeft voor auto's die elkaar tegemoet komen. Ontsluiting via dat gedeelte is dus geen of een zeer dure optie. De verkeersdruk op de Lepelstraat zal door de plannen nog verder toenemen.
- c. Door alleen al het publiceren van deze studie wordt een waardevermindering van de woning bewerkstelligd. Overwogen wordt een planschade claim in te dienen.
- d. Verzocht wordt alle relevante informatie toe te sturen, zoals het bestaande bestemmingsplan voor dit gebied, de nota "uitbreiding Wolphaartsdijk" en alle andere relevante schriftelijke informatie. Tevens wil inspreker op de hoogte worden gehouden van alle toekomstige ontwikkelingen omtrent deze uitbreiding.

Beantwoording

- a. Wij kunnen ons niet vinden in de stelling, dat elke wijziging in de bestaande situatie per definitie een aantasting is van het dorpsgezicht. Het dorp Wolphaartsdijk vormt een levende gemeenschap die niet gebaat is bij een dergelijke museale benadering. Voor de studielocatie is gekozen om zo veel mogelijk in te steken op een meer lijnvormige structuur, aan twee zijden ontsloten, parallel aan bestaande Hoofdstraat en watergangen, met veel aandacht voor het landschappelijk karakter. Er wordt dan ook nadrukkelijk getracht om een vlek- of puistvormige ontwikkeling te voorkomen.
- b. De studie telt 25 woningen en genereert ongeveer 65 autobewegingen per dag (in en uit) voor het gehele gebied. Het autoverkeer wikkelt zich af via de Friesestraat en de Noorddijk richting de Stadseweg. Beide straten vallen binnen de 30km zone van Wolphaartsdijk.

Leefbaarheid: In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) hebben wij normen vastgesteld over de verkeersintensiteit in woonstraten. Voor de dorpen leggen wij de grens van deze indicator leefbaarheid op 2500 mvt/etm (motorvoertuigen per etmaal). De verkeersintensiteit in de woonstraten waarop wij de het uitbreidingsplan ontsluiten overschrijdt deze grens niet. Vrijwel zeker blijft de verkeersintensiteit in de Friesestraat/ Noorddijk -ook na de realisatie van het uitbreidingsplan- onder de 1000 mvt/etmaal. In de Lepelstraat neemt de huidige verkeersintensiteit -na realisatie van het uitbreidingsplan- met ongeveer 3% toe. In de praktijk is deze toename amper merkbaar. Om de leefbaarheid onder andere in de Lepelstraat te verbeteren werken we een plan uit. Dit plan is opgenomen in het GVVP. Hierin stellen wij een aanpak voor om het (recreatie)verkeer door Wolphaartsdijk te verminderen. Dit willen we bereiken door dit verkeer een alternatieve route aan te bieden. Voor meer informatie hierover, verwijzen wij u naar onze site (www.Goes.nl onderdeel verkeer).

Verkeersveiligheid: Het smalle wegprofiel van de Noorddijk in combinatie met langsparkeren vormt een knelpunt voor fietsers en landbouwverkeer. Dit knelpunt zou opgelost kunnen worden door meer parkeerruimte te maken. Daarnaast nemen we de vormgeving van de aansluiting Noorddijk/Lepelstraat nader onder de loep. Verder staan er geen aanpassingen op stapel.

- c. De nieuwbouw uitbreiding aan de oostzijde van Wolphaartsdijk gaat uit van een ruime opzet hetgeen ons inziens zeker geen negatieve invloed op de waarde van uw woning zal hebben. De studie gaat er vanuit dat er voldoende groen en doorkijk in het plan aanwezig zal zijn. Mocht er ondanks alles toch sprake zijn van een waardevermindering van uw eigendom, dan kunt u een verzoek tot planschadevergoeding indienen op het moment dat de planologische maatregel onherroepelijk is.
- d. Het geldende bestemmingsplan is het plan "Landelijk gebied", vastgesteld in 2001, gedeeltelijk goedgekeurd in 2002. Het bestemmingsplan is circa 160 pagina's dik en bevat 4 grote plankaarten. Het is te duur om dit plan in z'n geheel aan u toe te sturen, wij sturen u bijgaand een fragment van de kaart met bijbehorende voorschriften. Mocht u het gehele bestemmingsplan willen inzien of vragen willen stellen over bepaalde onderdelen hiervan, dan kunt u contact opnemen met de afdeling Bouwen en Wonen. Bijgaand treft u tevens een kopie aan van de nota "uitbreiding Wolphaartsdijk", zoals deze in september 2004 is vastgesteld. Er is verder geen relevante informatie over dit onderwerp.
Wij zullen u in de toekomst op de hoogte houden van de ontwikkelingen rondom deze uitbreiding. Als belangrijkste bron geldt hiervoor "De Bevelander" waarin de gemeente haar nieuws publiceert. Als indiener van een inspraakreactie op de studie zullen wij u daarnaast op te hoogte houden van bijvoorbeeld een eventuele informatieavond of over een moment van besluitvorming. U blijft echter zelf verantwoordelijk voor het vergaren van informatie uit relevante publicaties in "De Bevelander" en voor het tijdig indienen van zienswijzen of bedenkingen.

28. M. van Dam-Gommers
Hoofdstraat 21
4471 AG Wolphaartsdijk
brief van 14 januari 2006

Samenvatting reactie

Voor de samenvatting en de beantwoording wordt verwezen naar inspraakreactie nummer 9.

29. Fam. J. Weezepoel
Hoofdstraat 61
4471 AH Wolphaartsdijk
brief van 15 januari 2006

Samenvatting reactie

- a. Het kruispunt Lepelstraat, Hoofdstraat, Molendijk en Noorddijk is zeer onoverzichtelijk en daardoor gevaar. Realisatie van het plan zal zeker tot gevolg hebben dat de verkeersdruk hier toeneemt. Dit is niet acceptabel omdat hierdoor de (kinder-)veiligheid in de wijk verder zal afnemen.
- b. Er zijn weinig kanten waar vanuit men Wolphaartsdijk kan benaderen om de schoonheid van het dorp te kunnen zien. De enige kant die een prachtige aanblik geeft, wil de gemeente door nieuwe woningbouw ontsieren.
- c. Het plan voldoet absoluut niet aan een voortzetting van de historische lintbebouwing. Integendeel, het verstoort het historisch beeld van de lintbebouwing zeer ingrijpend. Juist aan deze oostzijde herken je nog de lintbebouwing in zijn historische context (oude kreekruigen, dijken en restant oude kreek). Deze zijde van het dorp heeft een al honderden jaren onveranderd beeld, ligging en relatie met dat polderland. In hoeverre is dit plan ook strijdig met het feit dat de Hoofdstraat en het Nazareth een beschermde status hebben?
- d. In het plan zijn moestuinen met woningbouw geïntegreerd. Volgens het plan om de wijk een landelijk karakter te geven en om de uitzichten zoveel mogelijk in tact te laten.

Volgens de inspreker heeft dat direct verpaupering en een rommelige aanblik tot gevolg. Plaatsen waar zij eerder integratie hebben gezien, heeft dit nooit positief gewerkt op de schoonheid van de wijk. Ook niet door strenge regulering.

- e. Ecologisch gezien. De door uw geschetste en aangewezen ecologische verbindingzone tussen het Schenge en het Veerse Meer verdient het juist om deel uit te maken van een combinatie van hollebollig weiland tussen Nazareth, Hoofdstraat en watergang, zodat het een volwaardige ecologische en landschappelijk-historisch verantwoorde verbindingzone wordt.
- f. Toen insprekers het pand in 2000 kochten was er geen sprake van mogelijke bouwplannen in de toekomst. Mede hierdoor is een verbouwing uitgevoerd. Mocht het plan worden uitgevoerd, zullen zij zeker laten bepalen of er planschade is ontstaan.
- g. Verzocht wordt alle relevante informatie toe te sturen, zoals het bestaande bestemmingsplan voor dit gebied, de nota "uitbreiding Wolphaartsdijk" en alle andere relevante schriftelijke informatie. Tevens wil inspreker op de hoogte worden gehouden van alle toekomstige ontwikkelingen omtrent deze uitbreiding.

Beantwoording

- a. De studie telt 25 woningen en genereert ongeveer 65 autobewegingen per dag (in en uit) voor het gehele gebied. Het autoverkeer wikkelt zich af via de Friesestraat en de Noorddijk richting de Stadseweg. Beide straten vallen binnen de 30km zone van Wolphaartsdijk.

Leefbaarheid: In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) hebben wij normen vastgesteld over de verkeersintensiteit in woonstraten. Voor de dorpen leggen wij de grens van deze indicator leefbaarheid op 2500 mvt/etm (motorvoertuigen per etmaal). De verkeersintensiteit in de woonstraten waarop wij de het uitbreidingsplan ontsluiten overschrijdt deze grens niet. Vrijwel zeker blijft de verkeersintensiteit in de Friesestraat/ Noorddijk -ook na de realisatie van het uitbreidingsplan- onder de 1000 mvt/etmaal. In de Lepelstraat neemt de huidige verkeersintensiteit -na realisatie van het uitbreidingsplan- met ongeveer 3% toe. In de praktijk is deze toename amper merkbaar. Om de leefbaarheid onder andere in de Lepelstraat te verbeteren werken we een plan uit. Dit plan is opgenomen in het GVVP. Hierin stellen wij een aanpak voor om het (recreatie)verkeer door Wolphaartsdijk te verminderen. Dit willen we bereiken door dit verkeer een alternatieve route aan te bieden. Voor meer informatie hierover, verwijzen wij u naar onze site (www.Goes.nl onderdeel verkeer).

Verkeersveiligheid: Het smalle wegprofiel van de Noorddijk in combinatie met langsparkeren vormt een knelpunt voor fietsers en landbouwverkeer. Dit knelpunt zou opgelost kunnen worden door meer parkeerruimte te maken. Daarnaast nemen we de vormgeving van de aansluiting Noorddijk/Lepelstraat nader onder de loep. Verder staan er geen aanpassingen op stapel.

- b. Wij vinden dat het zicht op het dorp vanuit meerdere kanten de moeite waard is, waaronder de oostkant van het dorp. Deze kant wordt voor een deel gekenmerkt door achtertuinen en voor een deel door voorkanten. Wij menen dat de nieuwbouw dit dorpsgezicht niet hoeft te ontsieren, maar gesteund door een groene ecologische invulling van de oostrand, een fraai beeld kan opleveren.
- c. Het plan voldoet inderdaad niet aan de voortzetting van de historische lintbebouwing, aangezien uitgegaan wordt van een nieuw 'lint'. Met dit nieuwe lint wordt, met een knipoog, een nieuw 'lintmilieu' aangeboden die langs de bestaande (historische) (lint)wegen niet of nauwelijks te realiseren is. Het bestaande aanzicht vanaf de oostzijde op het dorp wordt hiermee veranderd, maar de bestaande lintstructuur (Hoofdstraat, Nazareth) blijft ongewijzigd. Wij zijn dan ook niet bang voor een verminderde herkenbaarheid. De Hoofdstraat en het Nazareth hebben geen beschermde status in de zin van de monumentenwet of beschermd dorpsgezicht en het plan is hiermee dan ook niet strijdig. Voor wat betreft het Nazareth wordt middels 'landschappelijke vensters' de oriëntatie op het buitengebied zoveel mogelijk gerespecteerd, waarmee ook de relatie van het dorp met het polderlandschap goeddeels gewaarborgd wordt.

- d. Elders in den lande zijn aardige voorbeelden te vinden waar volkstuinen en woningbouw gecombineerd zijn, zelfs in hoogstedelijke gebieden. We streven naar een dorps woonmilieu, waar naast wonen ook ruimte is voor groen- en agrarisch gerelateerd gebruik, zoals ook elders in de minder intensief bebouwde linten. Wij zijn van mening dat met de (bewuste) keuze voor wonen in een dergelijk milieu, er ook een zekere tolerantie ten aanzien van het volkstuingebruik verwacht mag worden. Hoe wij maatregelen gaan treffen om verpaupering tegen te gaan is nog niet bekend.
- e. Een dergelijke breedte is voor de effectiviteit van een ecologische verbindingszone naar verwachting niet nodig. Bovendien zitten hier ook onevenredig hoge kosten aan vast. Daarnaast hoeft woningbouw en volkstuingebruik niet te conflicteren met natuurontwikkeling en -waarden, en wij menen dat hier dan ook plaats voor moet zijn. Overigens zal de planvorming voor de ecologische verbindingszone tussen Schenge en Veerse Meer als geheel een apart planologisch traject gaan vormen.
- f. De nieuwbouw uitbreiding aan de oostzijde van Wolphaartsdijk gaat uit van een ruime opzet hetgeen ons inziens zeker geen negatieve invloed op de waarde van uw woning zal hebben. De studie gaat er vanuit dat er voldoende groen en doorkijk in het plan aanwezig zal zijn. Mocht er ondanks alles toch sprake zijn van een waardevermindering van uw eigendom, dan kunt u een verzoek tot planschadevergoeding indienen op het moment dat de planologische maatregel onherroepelijk is.
- g. Het geldende bestemmingsplan is het plan "Landelijk gebied", vastgesteld in 2001, gedeeltelijk goedgekeurd in 2002. Het bestemmingsplan is circa 160 pagina's dik en bevat 4 grote plankaarten. Het is te duur om dit plan in z'n geheel aan u toe te sturen, wij sturen u bijgaand een fragment van de kaart met bijbehorende voorschriften. Mocht u het gehele bestemmingsplan willen inzien of vragen willen stellen over bepaalde onderdelen hiervan, dan kunt u contact opnemen met de afdeling Bouwen en Wonen. Bijgaand treft u tevens een kopie aan van de nota "uitbreiding Wolphaartsdijk", zoals deze in september 2004 is vastgesteld. Er is verder geen relevante informatie over dit onderwerp.
Wij zullen u in de toekomst op de hoogte houden van de ontwikkelingen rondom deze uitbreiding. Als belangrijkste bron geldt hiervoor "De Bevelander" waarin de gemeente haar nieuws publiceert. Als indiener van een inspraakreactie op de studie zullen wij u daarnaast op de hoogte houden van bijvoorbeeld een eventuele informatieavond of over een moment van besluitvorming. U blijft echter zelf verantwoordelijk voor het vergaren van informatie uit relevante publicaties in "De Bevelander" en voor het tijdig indienen van zienswijzen of bedenkingen.

**30. Fam. Priester
Friesestraat 31
4471 AD Wolphaartsdijk
brief van 15 januari 2006**

Samenvatting reactie

Aandacht wordt gevraagd voor de problemen die de verlenging van de Friesestraat met de aansluiting Noorddijk met zich mee zullen brengen. Een nog groter probleem zal het bouwverkeer zijn. Hierdoor zal er zeker schade ontstaan aan de wat oudere huizen die op weinig of zelfs helemaal geen fundering rusten. Wanneer dit zich voordoet zullen zeker juridische stappen ondernomen worden.

Beantwoording

De studie telt 25 woningen en genereert ongeveer 65 autobewegingen per dag (in en uit) voor het gehele gebied. Het autoverkeer wikkelt zich af via de Friesestraat en de Noorddijk richting de Stadseweg. Beide straten vallen binnen de 30km zone van Wolphaartsdijk.

Leefbaarheid: In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) hebben wij normen vastgesteld over de verkeersintensiteit in woonstraten. Voor de dorpen leggen wij de grens

van deze indicator leefbaarheid op 2500 mvt/etm (motorvoertuigen per etmaal). De verkeersintensiteit in de woonstraten waarop wij de het uitbreidingsplan ontsluiten overschrijdt deze grens niet. Vrijwel zeker blijft de verkeersintensiteit in de Friesestraat/Noorddijk -ook na de realisatie van het uitbreidingsplan- onder de 1000 mvt/etmaal. In de Lepelstraat neemt de huidige verkeersintensiteit -na realisatie van het uitbreidingsplan- met ongeveer 3% toe. In de praktijk is deze toename amper merkbaar.

Om de leefbaarheid onder andere in de Lepelstraat te verbeteren werken we een plan uit. Dit plan is opgenomen in het GVVP. Hierin stellen wij een aanpak voor om het (recreatie)verkeer door Wolphaartsdijk te verminderen. Dit willen we bereiken door dit verkeer een alternatieve route aan te bieden. Voor meer informatie hierover, verwijzen wij u naar onze site (www.Goes.nl onderdeel verkeer).

Verkeersveiligheid: Het smalle wegprofiel van de Noorddijk in combinatie met langsparkeren vormt een knelpunt voor fietsers en landbouwverkeer. Dit knelpunt zou opgelost kunnen worden door meer parkeerruimte te maken. Daarnaast nemen we de vormgeving van de aansluiting Noorddijk/Lepelstraat nader onder de loep. Verder staan er geen aanpassingen op stapel.

Wij zullen zeker aandacht hebben voor de bestaande bebouwing in de directe omgeving van de nieuwbouw uitbreiding aan de oostzijde van Wolphaartsdijk. De bouwverzekering van de gemeente Goes stelt hiervoor duidelijke voorwaarden. Van de gebouwen die binnen een straal van 15 meter van heiwerkzaamheden of trillingswerkzaamheden liggen, dienen de gebreken voor de aanvang van de werkzaamheden te worden vastgesteld. Dit zelfde geldt voor het geval er binnen die afstand beneden de laagst bekende grondwaterstand wordt bemaald. De gebreken van de gebouwen binnen 15 meter afstand van de werkzaamheden of bemaling dienen te worden vastgelegd in een opnamerapport inclusief hoogteopname. Dit laatste houdt in dat er bouten in de fundering worden aangebracht ten einde vast te stellen of er sprake is van verzakking. Uitzondering hierop vormen de met betonpalen onderheide gebouwen. Het opstellen van het opnamerapport gebeurt door een onafhankelijke deskundige. Het opnamerapport wordt gedeponneerd bij een notariskantoor.

31. J.D. Lukasse en J. Lukasse- van Stee
Papeweg 32
4471 BG Wolphaartsdijk
brief van 13 januari 2006

Samenvatting reactie

- a. Er is sprake van een sterke verstoring van het dorpssilhouet vanaf de oostzijde richting het dorp vanaf de Noorddijk en zeker vanuit de Lageweg kijkend naar met name de "PKN kerk". Onacceptabel als daar nieuwbouw wordt uitgevoerd tegen veelal kleine woningen aan het Nazareth als aanwezige lintbebouwing.
- b. Er is sprake van verstoring van een landschappelijk waardevol gebied (oude kreekruigen).
- c. Verkeerstechnisch zal middels de beoogde bouw van woningen er een toenamen van verkeer via de Noorddijk/Nazareth/Friesestraat/Bertiusstraat plaatsvinden waar deze smalle straten niet op zijn berekend.
- d. Na het volbouwen met de veel te hoge woningen op de "kavel Koert" zal het aanzien en het karakter van het dorp, met veel lintbebouwing, er nog verder op achteruit gaan als er aan de oostzijde nieuwbouw van woningen zal plaatsvinden.

Beantwoording

- a. In de uitwerking zullen voorwaarden gesteld worden aan bouw- en goothoogtes, passend bij de dorpse karakteristiek. Het dorpssilhouet zal hierdoor nauwelijks aangetast worden.
- b. Voor zover ons bekend is de landschappelijke waarde van het studiegebied zelf beperkt. Het overgrote deel betreft bouwland. Op het hogere schaalniveau menen wij dat we met het voorgenomen bouwplan de landschappelijke structuren juist te versterken. Door de

parallele ligging aan de Hoofdstraat, de oude kreek (westzijde van het studiegebied) en de watergang (oostelijk gelegen), worden deze structuren versterkt.

- c. De studie telt 25 woningen en genereert ongeveer 65 autobewegingen per dag (in en uit) voor het gehele gebied. Het autoverkeer wikkelt zich af via de Friesestraat en de Noorddijk richting de Stadseweg. Beide straten vallen binnen de 30km zone van Wolphaartsdijk.

Leefbaarheid: In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) hebben wij normen vastgesteld over de verkeersintensiteit in woonstraten. Voor de dorpen leggen wij de grens van deze indicator leefbaarheid op 2500 mvt/etm (motorvoertuigen per etmaal). De verkeersintensiteit in de woonstraten waarop wij de het uitbreidingsplan ontsluiten overschrijdt deze grens niet. Vrijwel zeker blijft de verkeersintensiteit in de Friesestraat/ Noorddijk -ook na de realisatie van het uitbreidingsplan- onder de 1000 mvt/etmaal. In de Lepelstraat neemt de huidige verkeersintensiteit -na realisatie van het uitbreidingsplan- met ongeveer 3% toe. In de praktijk is deze toename amper merkbaar. Om de leefbaarheid onder andere in de Lepelstraat te verbeteren werken we een plan uit. Dit plan is opgenomen in het GVVP. Hierin stellen wij een aanpak voor om het (recreatie)verkeer door Wolphaartsdijk te verminderen. Dit willen we bereiken door dit verkeer een alternatieve route aan te bieden. Voor meer informatie hierover, verwijzen wij u naar onze site (www.Goes.nl onderdeel verkeer).

Verkeersveiligheid: Het smalle wegprofiel van de Noorddijk in combinatie met langsparkeren vormt een knelpunt voor fietsers en landbouwverkeer. Dit knelpunt zou opgelost kunnen worden door meer parkeerruimte te maken. Daarnaast nemen we de vormgeving van de aansluiting Noorddijk/Lepelstraat nader onder de loep. Verder staan er geen aanpassingen op stapel.

- d. Zonder afbreuk te willen doen aan het plan Koert, willen we de ruimtelijke structuur en bouwhoogte en architectuur van het voorgenomen plan meer in overeenstemming brengen met het karakter van het dorp. Hierbij hoort ook dat de locatie niet tot de laatste vierkante meter wordt volgebouwd, waardoor dorpse kwaliteiten als groen e.d. tussen de bebouwing, tot zijn recht kunnen komen.

32. Fam. E. Speksnijder
Nazareth 29
4471 AB Wolphaartsdijk
brief van 16 januari 2006

Samenvatting reactie

Voor de samenvatting en de beantwoording wordt verwezen naar inspraakreactie nummer 9.

33. Fam. J.J. de Wild
Nazareth 27
4471 AB Wolphaartsdijk
brief van 17 januari 2006

Samenvatting reactie

Voor de samenvatting en de beantwoording wordt verwezen naar inspraakreactie nummer 9.

34. M. Spijkerman en M.J. Mooij
p/a Burg. C. Koertstraat 18
4471 BW Wolphaartsdijk
brief van 17 januari 2006

Samenvatting reactie

- a. Insprekers huren al jaren een volkstuin en willen dit graag blijven doen. Omdat het om een schetsplan gaat bestaat er geen enkele zekerheid omtrent de te behouden oppervlakte volkstuinen. De combinatie woonwijk-volkstuin is niet haalbaar in verband met wederzijdse overlast (schaduw, snorrelwind of te windstil, klagende bewoners in verband met mest, compost en machines, overlast op tuinen door katten en honden, verkeers- en lawaaioverlast door bewoners, consequenties waterpeil, overlast bouwverkeer).
- b. Het plan voldoet absoluut niet aan een voortzetting van de historische lintbebouwing. Integendeel, het verstoort het historisch beeld van de lintbebouwing zeer ingrijpend. Juist aan deze oostzijde herken je nog de lintbebouwing in zijn historische context (oude kreekgruggen, dijken en restant oude kreek). Deze zijde van het dorp heeft nog een al honderden jaren onveranderd beeld, ligging en relatie met dat polderland. In hoeverre is dit plan ook strijdig met het feit dat de Hoofdstraat en het Nazareth een beschermde status hebben?
- c. Kan er los van het bouwplan onderzoek gedaan worden naar de mogelijkheden om van de betreffende watergang een volwaardige ecologische verbindingszone te maken in het kader van de ecologische hoofdstructuur?
- d. In het plan is aangegeven dat met name door de Lepelstraat niet meer verkeer dan nu mag. Opgeroepen wordt dan ook: pas eerst de infrastructuur van het dorp aan. Plan en realiseer nu eindelijk een rondweg. Het voorgestelde plan met als aansluitingen Friesestraat en Noorddijk voor de afwikkeling van het door dit plan gegeneerde verkeer is ontoereikend en ongeschikt om het verkeer te verwerken.
- e. Tuinieren betekent meerjarenplanning. Ook kost het jaren voordat de grond de benodigde structuur heeft. De onzekerheid die er nu is belemmert in het nemen van beslissingen en het uitvoeren van een teeltplan. Als huurder van een volkstuin moet men toch ongestoord kunnen tuinieren? Tot nu toe zijn de tuinierders als belanghebbende door de gemeente op geen enkele wijze op de hoogte gesteld/gehouden. Verwacht wordt dat daar verandering in komt.
- f. Samenvattend wordt verzocht de volkstuinen op de huidige locatie te behouden en andere locaties voor woningbouw opnieuw in огenschouw te nemen.

Beantwoording

- a. Het is in principe de bedoeling om het areaal aan volkstuin vrijwel gelijk te houden, mocht hiertoe behoefte zijn. Nadere inventarisatie onder volkstuinders moet uitwijzen wat deze concrete behoefte is. Wij verwachten dat het met de wederzijdse overlast mee zal vallen, zolang iedereen (volkstuinders en toekomstige bewoners) van te voren weten waar ze aan toe zijn. Wij zijn van mening dat met de (bewuste) keuze voor wonen in een (semi-) agrarische omgeving, er ook een zekere tolerantie ten aanzien van het volkstuingebruik verwacht mag worden. Naast de door inspreker genoemde verwachte overlast zijn er voordelen te noemen zoals bijvoorbeeld verbeterde bereikbaarheid van de volkstuinen. Nadelen als geluidsoverlast van toekomstige bewoners en overlast van katten en honden lijkt ons minder aan de orde.
- b. Het plan voldoet inderdaad niet aan de voortzetting van de historische lintbebouwing, aangezien uitgegaan wordt van een nieuw 'lint'. Met dit nieuwe lint wordt, met een knipoog, een nieuw 'lintmilieu' aangeboden die langs de bestaande (historische) (lint)wegen niet of nauwelijks te realiseren is. Het bestaande aanzicht vanaf de oostzijde op het dorp wordt hiermee veranderd, maar de bestaande lintstructuur (Hoofdstraat, Nazareth) blijft ongewijzigd. Wij zijn dan ook niet bang voor een verminderde herkenbaarheid. De Hoofdstraat en het Nazareth hebben geen beschermde status in de

zin van de monumentenwet of beschermd dorpsgezicht en het plan is hiermee dan ook niet strijdig. Voor wat betreft het Nazareth wordt middels 'landschappelijke vensters' de oriëntatie op het buitengebied zoveel mogelijk gerespecteerd, waarmee ook de relatie van het dorp met het polderlandschap goeddeels gewaarborgd wordt.

- c. De betreffende watergang maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur zoals in het waterplan 2005-2010 is verwoord. Dus onderzoek is niet nodig, de gemeenteraad heeft het waterplan in november 2005 vastgesteld. Bij de ruimtelijke inrichting zal hiermee rekening worden gehouden.
- d. De studie telt 25 woningen en genereert ongeveer 65 autobewegingen per dag (in en uit) voor het gehele gebied. Het autoverkeer wikkelt zich af via de Friesestraat en de Noorddijk richting de Stadseweg. Beide straten vallen binnen de 30km zone van Wolphaartsdijk.

Leefbaarheid: In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) hebben wij normen vastgesteld over de verkeersintensiteit in woonstraten. Voor de dorpen leggen wij de grens van deze indicator leefbaarheid op 2500 mvt/etm (motorvoertuigen per etmaal). De verkeersintensiteit in de woonstraten waarop wij de het uitbreidingsplan ontsluiten overschrijdt deze grens niet. Vrijwel zeker blijft de verkeersintensiteit in de Friesestraat/ Noorddijk -ook na de realisatie van het uitbreidingsplan- onder de 1000 mvt/etmaal. In de Lepelstraat neemt de huidige verkeersintensiteit -na realisatie van het uitbreidingsplan- met ongeveer 3% toe. In de praktijk is deze toename amper merkbaar. Om de leefbaarheid onder andere in de Lepelstraat te verbeteren werken we een plan uit. Dit plan is opgenomen in het GVVP. Hierin stellen wij een aanpak voor om het (recreatie)verkeer door Wolphaartsdijk te verminderen. Dit willen we bereiken door dit verkeer een alternatieve route aan te bieden. Voor meer informatie hierover, verwijzen wij u naar onze site (www.Goes.nl onderdeel verkeer).

Verkeersveiligheid: Het smalle wegprofiel van de Noorddijk in combinatie met langsparkeren vormt een knelpunt voor fietsers en landbouwverkeer. Dit knelpunt zou opgelost kunnen worden door meer parkeerruimte te maken. Daarnaast nemen we de vormgeving van de aansluiting Noorddijk/Lepelstraat nader onder de loep. Verder staan er geen aanpassingen op stapel.

- e. Wij zullen op korte termijn de wensen en mogelijkheden inventariseren. Komende zomer zullen er nog gevolgen zijn voor het betuinen van de gronden. Wij kunnen nog geen zekerheid geven over de daaropvolgende jaren. In het nog te organiseren overleg zullen wij hier een toelichting op geven.
Wij vinden het erg vervelend dat u de uitnodiging voor de presentatie op 29 november jl. niet heeft ontvangen. Wij hebben u beide wel opgenomen in de verzendlijst en hebben geen post retour gekregen. Wij kunnen geen verklaring geven waarom u de uitnodiging niet heeft ontvangen.
- f. Wij kunnen niet toezeggen dat de volkstuinen op de huidige locatie worden behouden. Zoals uit de studie al blijkt, zullen er verplaatsingen plaatsvinden. Woningbouw op een andere locatie heeft niet onze voorkeur. Wij zijn van mening dat andere locaties, om verschillende redenen, minder geschikt zijn dan deze locatie.

35. Vereniging "gemeenschap Wolphaartsdijk"
p/a Dokter Vosstraat 13
4471 CW Wolphaartsdijk
brief van 16 januari 2006

Samenvatting reactie

Als dorpsvereniging werd zowel in de positieve zin als in de negatieve zin kennis genomen van de gevoelens van veel dorpsgenoten. De dorpsvereniging is zich terdege bewust van het feit dat het voor belanghebbenden nooit plezierig is als een nieuwbouwplan in de directe nabijheid van de eigen woning wordt gerealiseerd. Om de leefbaarheid te behouden is het noodzakelijk dat Wolphaartsdijk geleidelijk uitbreidt.

- a. De belangrijkste kanttekening betreft de afwikkeling van het verkeer. Vooral de verkeersafwikkeling via de toch al veel te drukke en smalle Noorddijk vindt de vereniging geen goede zaak. Ook de Friesestraat is te smal. De verkeersafwikkeling kan op een andere veel betere manier plaatsvinden.
- b. Een andere kanttekening betreft de typen woningen die mogelijk gebouwd gaan worden. De vereniging wil er op aandringen op dit punt zoveel mogelijk de uitslag van de enquête te volgen. Daarnaast is er behoorlijk wat vraag naar starterswoningen. Tevens is er vraag naar vrije sector bouw en is verschillende keren opgemerkt dat de te bouwen woningen zowel bij het landschap als bij het karakter van het dorp moet passen.
- c. Een derde kanttekening gaat over de volkstuinen. De vereniging wil er voor pleiten dat wanneer er volkstuinen tegenover en naast woningen worden gerealiseerd, in overleg met de volkstuinders dusdanige afspraken gemaakt worden dat omwonenden geen overlast ondervinden en zeker een fraai uitzicht als uitgangspunt wordt gehanteerd.
- d. Om problemen te voorkomen zou in een vroeg stadium de daadwerkelijke hindercirkel van de manege opgenomen te worden.
- e. Gevraagd wordt wat de status is van de smalle witte strook vanaf Hoofdstraat 13. Wat gaat hier mee gebeuren?

Tot slot wordt waardering uitgesproken over de wijze waarop het college al in een heel vroeg stadium met de inwoners heeft gecommuniceerd. De dorpsvereniging hoopt dat dit ook na de inventarisatie van de zienswijzen blijft.

Beantwoording

- a. De verkeersafwikkeling heeft onze aandacht. De studie telt 25 woningen en genereert ongeveer 65 autobewegingen per dag (in en uit) voor het gehele gebied. Het autoverkeer wikkelt zich af via de Friesestraat en de Noorddijk richting de Stadseweg. Beide straten vallen binnen de 30km zone van Wolphaartsdijk.
Leefbaarheid: In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) hebben wij normen vastgesteld over de verkeersintensiteit in woonstraten. Voor de dorpen leggen wij de grens van deze indicator leefbaarheid op 2500 mvt/etm (motorvoertuigen per etmaal). De verkeersintensiteit in de woonstraten waarop wij de het uitbreidingsplan ontsluiten overschrijdt deze grens niet. Vrijwel zeker blijft de verkeersintensiteit in de Friesestraat/ Noorddijk -ook na de realisatie van het uitbreidingsplan- onder de 1000 mvt/etmaal. In de Lepelstraat neemt de huidige verkeersintensiteit -na realisatie van het uitbreidingsplan- met ongeveer 3% toe. In de praktijk is deze toename amper merkbaar. Om de leefbaarheid onder andere in de Lepelstraat te verbeteren werken we een plan uit. Dit plan is opgenomen in het GVVP. Hierin stellen wij een aanpak voor om het (recreatie)verkeer door Wolphaartsdijk te verminderen. Dit willen we bereiken door dit verkeer een alternatieve route aan te bieden. Voor meer informatie hierover, verwijzen wij u naar onze site (www.Goes.nl onderdeel verkeer).
 In uw reactie schrijft u dat u ook ideeën heeft over mogelijke oplossingen. Wij zijn hier benieuwd na en zullen hierover nog contact met u opnemen.
Verkeersveiligheid: Het smalle wegprofiel van de Noorddijk in combinatie met langsparkeren vormt een knelpunt voor fietsers en landbouwverkeer. Dit knelpunt zou opgelost kunnen worden door meer parkeerruimte te maken. Daarnaast nemen we de vormgeving van de aansluiting Noorddijk/Lepelstraat nader onder de loep. Verder staan er geen aanpassingen op stapel.
- b. Er zullen verschillende typen woningen gebouwd gaan worden. Bij de definitieve keuzes voor de woningen zullen we ook de uitkomsten van de enquête bekijken. Vrije sectorwoningen alsmede aaneengesloten woningen (mogelijk geschikt voor starters) maken deel uit van de studie.
- c. De volkstuinen worden gedeeltelijk verplaatst. Er zullen ook nieuwe huurcontracten worden aangeboden. Aan dit huurcontract kunnen regels verbonden worden om te voorkomen dat in de toekomst sprake zal zijn van overlast van welke aard dan ook.
- d. In de publicatie van de VNG "Bedrijven en milieuzonering" valt onder SBI 9261.2 Maneges te lezen dat bij de vestiging van een nieuwe manege in de nabijheid van

bestaande woningen voor geur, stof en geluid rekening moet worden gehouden met afstanden van respectievelijk 50, 30 en 30 meter. De grootste cirkel van 50 wordt gerespecteerd in het stedenbouwkundig plan. In de woningen en tuinen van de nieuwe woningen hoeft, bij een goede bedrijfsvoering van de eigenaar, niet te worden gevreesd voor overlast door geur, stof of geluid vanwege de manege. Ook in de huidige situatie is de eigenaar verplicht tot een goede bedrijfsvoering. De manege beschikt over een vergunning op grond van de Wet milieubeheer van 1995. Tijdens een controle in 2001 is gebleken dat het bedrijf naar behoren functioneert.

- e. Deze strook maakt geen deel uit van de uitbreidingslocatie. De bestemming zal vooralsnog agrarisch blijven.

**Bijlage 3: Verslag informatiebijeenkomst
12 december 2007**

Stedenbouwkundig plan Wolphaartsdijk-Oost
12 december 2007, Griffioen Wolphaartsdijk
Aanwezig: circa 100 personen

Wethouder Dieleman heet iedereen welkom op deze informatieavond. In november 2005 is een plan geschetst om een nieuwe wijk te bouwen in Wolphaartsdijk. Het plan wordt vandaag aan de bewoners en belangstellende gepresenteerd. Chantal van den Heuvel en Arie van Klaveren presenteren de plannen.

Stedenbouwkundig plan

Arie van Klaveren schetst hoe Wolphaartsdijk zich heeft ontwikkeld. Wolphaartsdijk begon als een voorstraatdorp: een dorp aan een lange rechte weg. Na de oorlog is het dorp in westelijke richting uitgebreid. In 2004 is onderzocht waar toekomstige uitbreiding zou kunnen plaatsvinden. In 2005 is een schetsplan gemaakt. Dit plan heeft ter inzage gelegen en er zijn reacties op gekomen. Veel van deze reacties zijn meegenomen in het huidige plan.

De gedachte is om een soort nieuwe Voorstraat te situeren met daarbij een achterstraat. De Nieuwe Voorstraat krijgt het idee van een Zeeuwse Voorstraat. De verkeerontsluiting is in het plan centraal gesitueerd. De ontsluitingswegen die in 2005 zijn gepresenteerd, zijn nu bedoeld voor fietsers, voetgangers en hulpdiensten.

De invulling van het gebied bestaat uit twee gebieden, noord en zuid. Die gebieden bestaan uit uitgeefbare kavels en 7000 m² voor de volkstuinten en extra waterberging. De volkstuinten zullen zich verenigen en er wordt verwacht dat er een eenheid in de volktuintjes komt.

In het gebied is ruimte voor particuliere woningbouw en voor projectontwikkelaars. In het noordelijk deel komen landhuizen en kleine Zeeuwse boerderijtjes en er is veel ruimte voor groen.

Het zuidelijk deel van de wijk zal er uit moeten gaan zien als een klassieke voorstraat met aaneengesloten huizen. In het deel komen zes woontypen te staan:

- kleine woningen (starterwoningen)
- grote woningen
- voorstraatboerderijtjes
- herenhuizen
- hofwoningen
- voorstraatwoning dwarskap

Om de wijk te vormen is er een vijfjarig stappenplan gemaakt. Eerst moeten de volkstuinten verplaatst worden. Daarna wordt eerst aan het noordelijk deel gewerkt en daarna aan het zuidelijke deel.

Planologische procedure

Chantal van den Heuvel vertelt over de planologische procedure. Voor Wolphaartsdijk-oost is een nieuw bestemmingsplan nodig en hiervoor wordt een procedure gestart. Op dit moment kunnen informele reacties worden gegeven op het stedenbouwkundig plan. Later dit jaar start het officiële traject. Er zijn dan officiële termijnen waar aan gehouden moet worden, deze worden in de Bevelander bekend gemaakt en niet langer via brieven aan omwonenden of mensen die eerder al op het plan hebben gereageerd. Het ontwerp van het bestemmingsplan wordt naar verwachting circa juni/juli 2008 ter inzage gelegd. Dan kunnen zienswijzen worden ingediend. De gemeente behandelt deze zienswijzen en neemt een besluit over het vaststellen van het bestemmingsplan. Hiertegen kunnen bedenkingen worden ingediend bij de Provincie. De Provincie keurt daarna het bestemmingsplan goed of niet. Hiertegen kan beroep worden ingediend bij de Raad van State. In de tweede helft van 2009 kan gestart worden met de eerste werkzaamheden. De eerste werkzaamheden bestaan uit het bouwrijp maken en de verplaatsing van de volkstuinten.

Visie de heer B. Nonnekes, inwoner Nazareth, Wolphaartsdijk

De heer Nonnekes laat zien wat zijn visie is op de nieuwe wijk Wolphaartsdijk-oost. Hij vraagt zich af waarom het dorp wordt uitgebreid. De nota uitbreiding Wolphaartsdijk laat zien dat er geen noodzaak tot uitbreiding is. Er staan op dit moment minimaal 30 woningen te koop en hij is bang dat deze verpauperen. De oudere woningen in het oudste deel zijn al aan het verpauperen en er is geen stimulatie om deze te renoveren. Langs de Veerweg is er nog genoeg ruimte om te bouwen. Volgens de heer Nonnekes wordt het verkeer in het dorp een ramp. De ontsluitingsweg die de gemeente voor ogen heeft zal er nooit kunnen komen vanwege de ruimte. Het verkeer kan niet door Nazareth. De auto's kunnen er niet langs en belanden in de sloot. Het Veerse Meer is bezig met een grote aantrekkingskracht voor het toerisme. De jachthavens en de campings willen uitbreiden.

Het uitzicht dat de mensen in die wijk krijgen is volgens de heer Nonnekes niet het uitzicht dat de gemeente hen voorhoudt. De volkstuinen is volgens hem niet het mooiste zicht dat er is. Hiervan laat de heer Nonnekes het een en ander zien.

Ten slotte meldt hij dat de gemeente heeft gereageerd op de bezwaren, maar hier niet genoeg mee doet.

Vragen en opmerkingen:

Komt er sociale woningbouw in de wijk?

- Er is ruimte voor sociale woningbouw. Er komen starterwoningen en seniorenwoningen. De verdeling koop/huur is nog niet duidelijk. Hierover wordt later pas een beslissing genomen.

Blijven er volkstuinen of verdwijnen deze in de loop van de jaren voor de woningbouw?

- Wethouder Dieleman legt uit dat de volkstuinen in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Als de volkstuinen niet meer nodig zijn kan het groen worden of een soortgelijke bestemming. Er wordt niet gebouwd. Wel geeft de wethouder aan dat er nooit garanties worden gegeven voor de toekomst. Ook van een nieuw bestemmingsplan kan ooit weer afgeweken worden. Er moet dan wel weer een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld waartegen bezwaar gemaakt kan worden.

Hoe verloopt het bouwverkeer?

- Het bouwverkeer zal via de nieuwe ontsluitingsweg en de nieuwe wegen in het plangebied gaan. Het bouwverkeer blijkt niet via de dijk te kunnen vanwege het hoogteverschil en de ruimte op de Noorddijk.

Op het dorpsplein staat al tijden een groot pand te koop. Deze kan afgebroken worden en daar kan de ontsluiting van de nieuwe wijk komen.

- Alle opties zijn bekeken en de ontsluiting waar nu voor is gekozen ligt het voordeligst. Deze opmerking wordt wel meegenomen, mogelijk is dit pand en deze situatie nog niet bekeken.

Hoe zit het met de persleiding?

- René Karman van de gemeente Goes legt uit dat de persleidingen van het Waterschap zijn. Het is hem niet bekend dat er persleidingen door de achtertuinen van de Hoofdstraat liggen. Hij zal dit onderzoeken. *

** Noot gemeente achteraf: In de achtertuinen van de Hoofdstraat ligt de riolering voor deze woningen. Er ligt geen persleiding. Wat deze riolering voor consequenties heeft voor de ontsluitings- en bouwmogelijkheden wordt onderzocht.*

Waar kan ingetekend worden voor de projectwoningen?

- Dit kan bij de projectontwikkelaars. Deze zijn nu nog niet bekend. Zodra dit bekend is, komt dit op de website van Goes te staan.

Bijlage 4: Beantwoording reactieformulieren

Van L. van de Swaluw
Afdeling SO
Aan projectgroep Wolphaartsdijk - Oost
Datum 14 januari 2008
Onderwerp Reacties informatieavond stedenb. plan 12-12-2007.

Stadskantoor
M.A. de Ruijterlaan 2
4461 GE Goes

Postbus 2118
4460 MC Goes

Tel.: (0113) 24 96 00
Fax: (0113) 23 08 76
E-mail: stadskantoor@goes.nl
Internet: www.goes.nl

Inleiding

Er zijn inmiddels 7 reactieformulieren ingeleverd bij de gemeente Goes n.a.v. de informatieavond in Wolphaartsdijk over het stedenbouwkundig plan. Het merendeel van degenen die een formulier heeft ingevuld staat positief tegenover de ontwikkeling van de wijk Wolphaartsdijk-oost. De vragen die gesteld zijn worden per briefschrijver in deze memo behandeld.

De heer/mevrouw Zwolle
Dokter Vosstraat 10
Wolphaartsdijk

Reactie

- te veel beeldkwaliteitseisen, je kunt niet goed meer spreken van vrije bouw op je eigen kavel;
- de voorstraatwoningen staan veel te kort op de Voorstraat;
- De meeste mensen op de lijst voor een vrije kavel, willen graag wat meer inspraak hebben bij de bouw van eigen woning.

Beantwoording

Op de informatieavond Wolphaartsdijk-oost op 12 december jl. heeft u een reactie gegeven op het stedenbouwkundig plan voor de geplande uitbreiding in Wolphaartsdijk. Hartelijk dank hiervoor.

U bent van mening dat er te veel kwaliteitseisen gesteld worden en u zou graag meer inspraak willen hebben bij de eventuele bouw van uw eigen woning. Bij deze uitbreiding is gekozen om een beeldkwaliteitplan op te stellen. De nieuwe woningen zullen moeten voldoen aan een 'dorps' beeld. Dit betekent een aantal eisen ten aanzien van het ontwerp en de te gebruiken materialen. Toch is hierin ook nog een zekere ruimte voor eigen wensen, zolang het karakter van de bebouwing maar in harmonie blijft met de omgeving.

Ook vindt u dat de woningen aan de nieuwe voorstraat te kort aan de straat staan. Met deze kwaliteitseis wordt samenhang gecreëerd met de huidige bebouwing aan de Hoofdstraat en verstrekt dan ook de kwaliteit van de uitbreiding.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Mevrouw de Korte
Noorddijk 36
Wolphaartsdijk

Reactie

- Is niet in staat geweest om aanwezig te zijn op de informatieavond, heeft vernomen dat er veel positieve belangstelling is;
- Het plan is geweldig, nieuwbouw is weer een aanwinst voor het dorp;
- Hopelijk knapt de Noorddijk ermee op.

Beantwoording

Naar aanleiding van de informatieavond Wolphaartsdijk-oost op 12 december jl. heeft u een reactie gegeven op het stedenbouwkundig plan voor de geplande uitbreiding in Wolphaartsdijk. Hartelijk dank hiervoor.

U spreekt uw waardering uit voor het feit dat er nieuwbouw gepland staat in Wolphaartsdijk en geeft aan dat er zo snel mogelijk begonnen moet worden met het realiseren hiervan. Om de uitbreiding mogelijk te kunnen maken moet er een bestemmingsplan opgesteld worden en hier zijn we inmiddels aan begonnen. Het daadwerkelijk starten met bouwrijp maken en het bouwen van de eerste woningen is dan ook voorzien voor medio 2009.

Alhoewel de Noorddijk geen rol speelt in de afwikkeling van autoverkeer uit het plan, is de ontwikkeling van het plan een goede aanleiding om maatregelen m.b.t. parkeervoorzieningen op de Noorddijk zelf te nemen. Hierbij wordt gedacht aan het formaliseren van de bestaande parkeerplaatsen, een lichte verbreding van de dijk, of geclusterde parkeerhaventjes onder aan de dijk. Met deze maatregelen kan ook een kwaliteitsslag aan de Noorddijk gegeven worden

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

De heer/mevrouw C. Hoogerland
Gardenierhof 58
Wolphaartsdijk

Reactie

- Staan ingeschreven voor een twee-onder-een-kap, nog steeds interesse en dan met namen voor een twee-onder-een kap aan de verlengde Friesestraat.

Beantwoording

Op de informatieavond Wolphaartsdijk-oost op 12 december jl. heeft u een reactie gegeven op het stedenbouwkundig plan voor de geplande uitbreiding in Wolphaartsdijk. Hartelijk dank hiervoor.

U vraagt of het mogelijk is om een twee-onder-een-kapwoning te bouwen aan de verlengde Friesestraat. Vooralsnog biedt de genoemde locatie de mogelijkheid om daar landhuizen te realiseren. Tijdens de informatieavond gaven meer mensen aan interesse te hebben in een twee-onder-een-kap en op dit moment onderzoeken we dan ook of deze mogelijkheid aan het stedenbouwkundig plan toegevoegd kan worden en waar dit als beste zou kunnen. Zodra de kavels uitgegeven kunnen worden, zal het duidelijk zijn waar de twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd worden.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

De heer/mevrouw L. Meyer
Bertiusstraat 3
Wolphaartsdijk

Reactie

- zou graag in aanmerking komen voor een seniorenwoning;
- de indeling van het plan vindt men prachtig.

Beantwoording

Op de informatieavond Wolphaartsdijk-oost op 12 december jl. heeft u een reactie gegeven op het stedenbouwkundig plan voor de geplande uitbreiding in Wolphaartsdijk. Hartelijk dank hiervoor.

U geeft aan in aanmerking te willen komen voor seniorenwoningen. Het stedenbouwkundig plan geeft aan dat er een mogelijkheid is dat het noordelijk hofje bestemd gaat worden als seniorenhofje. De genoemde kavel is bestemd voor een woningcorporatie of projectontwikkelaar. Indien u interesse heeft voor het kopen van een seniorenwoning, kunt u zich inschrijven bij de betreffende woningcorporatie/projectontwikkelaar. Zodra er meer duidelijkheid is over de invulling van deze kavel vindt u dit terug op de website van de gemeente Goes.

Indien u interesse heeft voor een andere kavel kunt u zich inschrijven bij de heer P. Wielhouwer, afdeling Economische Zaken, telefoonnummer (0113) 24 99 51.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

**De heer Rijvers
Noorddijk 12
Wolphaartsdijk**

Reactie

- opvallend dat er nauwelijks kavels zijn tussen 600 en 1000 m², veel 400- 600 m²
- er is geen vraag en behoefte meer aan volkstuintjes, tevens zijn deze verpauperd. De volkstuinen inkrimpen, biedt mogelijkheden om meer kavels te realiseren tussen de 600 m² en 1000 m²;
- pleit voor een speelparkje om in te spelen op jonge ouders met kleine kids.

Beantwoording

Naar aanleiding van de informatieavond Wolphaartsdijk-oost op 12 december jl. heeft u een reactie gegeven op het stedenbouwkundig plan voor de geplande uitbreiding in Wolphaartsdijk. Hartelijk dank hiervoor.

U geeft aan dat er meer behoefte is aan grotere kavels. Een kenmerk van de nieuwe wijk is de diversiteit aan woningen en mede door de verschillende kavelgroottes kunnen wij dit realiseren. Kijkend naar wensen van wachtlijstkandidaten sluit het huidige (voorlopige) aanbod goed aan. Het aantal aan te bieden kavels met de afmeting 600 - 1000m² komt vrijwel overeen met het aantal wachtlijstkandidaten met deze wens. Het is overigens wel zo dat er een hoge belangstelling is voor kavels met een afmeting van 400 - 600 m².

Verder is in het stedenbouwkundig plan ruimte opgenomen voor speelvoorzieningen. Zowel aan de oostzijde als aan de zuidzijde. Dit vindt u terug in het stedenbouwkundig plan op pagina 6 (afbeelding) en u kunt dit lezen in de toelichting 'overige planaspecten' op pagina 17.

Voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan is een enquête gehouden onder de volkstuinder over het aantal benodigde m² aan volkstuinen. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de (mogelijk afnemende) behoefte aan volkstuinen. Mocht in de toekomst de behoefte aan volkstuinen afnemen, kan deze vrijkomende ruimte ingericht worden als speelveld of andere groenvoorziening. De vrijkomende ruimte zal wel onbebouwd blijven, om de doorkijk vanaf het dorp te behouden.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

**De heer B.A.C. van Loo
Veerweg 55
Wolphaartsdijk**

Reactie

- leuk plan met veel leuke ideeën
- jammer dat de huizen in de Nieuwe Voorstraat geen voortuin hebben. Kunnen deze niets iets naar achter worden geplaatst zodat er een (kleine) voortuin mogelijk wordt?

Beantwoording

Op de informatieavond Wolphaartsdijk-oost op 12 december jl. heeft u een reactie gegeven op het stedenbouwkundig plan voor de geplande uitbreiding in Wolphaartsdijk. Hartelijk dank hiervoor.

In uw reactie geeft u aan dat u het jammer vindt dat de huizen in de nieuwe voorstraat geen voortuin hebben en of deze woningen iets naar achter geplaatst kunnen worden. Er is geprobeerd om de uitbreiding zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij de huidige bebouwing in Wolphaartsdijk. Ook nu zien we woningen die vrij dicht aan de straat staan. De ruimte die men aan de voorzijde niet heeft, krijgt men aan de achterzijde ruim terug. Door gebruik te maken van een beeldkwaliteitplan, waarvan het hebben van een private stoep onderdeel uitmaakt, wordt de kwaliteit en uitstraling van de uitbreiding gewaarborgd.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

**De heer/mevrouw van Loo - Remijn
Veerweg 55
Wolphaartsdijk**

Reactie

- Al eerder (1997) voorgesteld om nieuwe woningen te ontwikkelen om de jeugd op Wolphaartsdijk te houden/deels ook voor voorzieningen;
- Leuk plan, leuk type woningen, verschillende invullingen voor alle leeftijdsgroepen
- Aanwinst voor het dorp, zo snel mogelijk beginnen

Beantwoording

Op de informatieavond Wolphaartsdijk-oost op 12 december jl. heeft u een reactie gegeven op het stedenbouwkundig plan voor de geplande uitbreiding in Wolphaartsdijk. Hartelijk dank hiervoor.

U spreekt uw waardering uit voor de kwaliteit van het stedenbouwkundig plan en geeft aan dat er zo snel mogelijk begonnen moet worden met het realiseren hiervan. Om de uitbreiding mogelijk te kunnen maken moet er een bestemmingsplan opgesteld worden. De verwachting is dat het ontwerp-bestemmingsplan in het eerste kwartaal van 2008 in procedure gebracht kan worden. Het daadwerkelijk starten met bouwrijp maken en het bouwen van de eerste woningen is dan ook voorzien voor medio 2009.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

**De heer J.K. van Oosten en mevrouw G.N. Katsman
Hoofdstraat 17
4471 AG WOLPHAARTSDIJK**

Reactie

- Nieuwe woonwijk wordt groter dan verwacht en komt een stuk dichtbij ons perceel.
- Naast deze bezwaren ook grote moeite met de aan te leggen 'Achterweg' op nog geen steenworp afstand van onze tuin.
- Het uitzicht verslechterd (een muur van huizen pal achter onze tuin, slechts gescheiden door een slootje en een doorgaande weg).
- Vrezen geluidstoename
- Wij vragen u de plannen voor de aan te leggen Achterweg in heroverweging te nemen, het liefst zien wij de geplande weg niet pal achter onze tuin.

Beantwoording

Naar aanleiding van de informatieavond Wolphaartsdijk-oost op 12 december jl. heeft u een reactie gegeven op het stedenbouwkundig plan voor de geplande uitbreiding in Wolphaartsdijk. Hartelijk dank hiervoor.

Ten opzichte van de studie uit 2005 hebben wij het plangebied vergroot doordat ook de "weide" erbij is betrokken. Met deze optie zijn wij tegemoet gekomen aan de wens van verschillende mensen, maar niet aan ieders wens.

Het alternatief met de achterweg in combinatie met een voorstraat is ons inziens conceptueel sterker, en sluit ruimtelijk beter aan bij het voorgestane traditionele dorpse karakter. Bovendien wordt het op het gebied van de volkshuisvesting nu mogelijk om relatief goedkopere woningen te kunnen bouwen aan de "Nieuwe Voorstraat". Zo waren in de studie uit 2005 nog overwegend 2^e kap-woningen gedacht, met een relatief grote kavelbreedte. Toch bleek er ook veel behoefte aan rij-woningen, starterswoningen en senioren-woningen, die een smallere kavelbreedte vereisen. Om deze nieuwe woningtypen toch van een parkeerplaats op eigen terrein te kunnen voorzien is er voor gekozen deze achterop het (verlengde) perceel te situeren, bereikbaar via een achterstraat.

Daarnaast bleek uit de reacties op de studie dat er ook behoefte was om meer mogelijkheden te creëren voor de woningen in de Hoofdstraat. Door de "Achterstraat" worden ook de bestaande, vrij diepe achtertuinen bereikbaar.

In de studie in 2005 is rekening gehouden met bestaande woningen die aan de voorzijde uitkijken op het landelijk gebied. Daar zijn "uitkijkjes" voor gemaakt. In de studie was er bij de Hoofdstraat, waar de woningen met de achterzijde uitkijken op het landelijk gebied, geen ruimte gereserveerd voor deze uitkijkjes.

De "Achterstraat zal gebruikt worden om de garages/carports te bereiken van de woningen. Het aantal verkeersbewegingen zal beperkt zijn. In de wijk zal alleen bestemmingsverkeer komen en in de "Achterstraat" slechts verkeer naar de garages van de aan de westzijde van de 'Nieuwe Voorstraat' gelegen woningen.

Wij zullen het plan niet aanpassen naar aanleiding van uw reactie.

Volledigheidshalve verwijzen wij u nog naar de mogelijkheden om een "officiële" zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Dit plan wordt naar verwachting in juni of juli voor een periode van 6 weken terinzage gelegd. De exacte periode wordt bekend gemaakt in De Bevelander.

Reactie op e-mail de heer Nagehout

Geachte heer Nagehout,

N.a.v. de informatieavond inzake het nieuwbouwplan Wolphaartsdijk-Oost hebben wij van u een verhandeling gehad over wat volgens u de bouwgrondprijs in Wolphaartsdijk zou moeten zijn. Dit vanwege een opmerking gemaakt tijdens de avond dat de bouwgrondprijs in Goes momenteel gemiddeld E 237,-- excl. btw bedraagt en dat de bouwgrondprijs in Wolphaartsdijk waarschijnlijk gelijk zal zijn aan die van Goes.

Laat ik voorop stellen dat de bouwgrondprijs voor Wolphaartsdijk nog niet is vastgesteld. De verwachting is dat die prijs n.a.v. de exploitatieberekening van dit plan rond de zomer 2008 door de raad zal worden vastgesteld. Bij de vaststelling van prijs worden een veelheid aan factoren gebruikt, zoals een kosten/baten analyse van het complete plan, wat berekenen andere gemeenten om ons heen voor hun bouwgrond in de dorpen, een inflatiecorrectie, wat doet de woningmarkt in Wolphaartsdijk, enz...

Ik geef uw brief aan onze planeconomen, die het advies voor de grondprijs in Wolphaartsdijk zullen berekenen en voorbereiden voor de raad. Wij hopen u rond juni a.s. een gefundeerd antwoord te kunnen geven op uw vragen. Wellicht dat u in juni a.s. aan de bel trekt mocht u dan nog geen antwoord hebben gehad.

Met vriendelijke groeten,

Pieter Wielhouwer, gemeente Goes

**Bijlage 5: Raadsbesluit en
Raadsvoorstel d.d. 29 januari
2009**

Besluitnummer 05
Vergadering d.d. 29 januari 2009
Verzonden 19 januari 2009
Onderwerp Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan
"Wolphaartsdijk-Oost"
Registratienummer 09INT00023

De raad van de gemeente Goes;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 januari 2009;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 2 oktober 2008 zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende de termijn van tervisielegging 22 zienswijzen zijn ingebracht en ambtshalve wijzigingen in de toelichting en regels van het bestemmingsplan hebben plaatsgevonden;

gelet op de zienswijzennotitie "ontwerpbestemmingsplan Wolphaartsdijk-Oost";

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

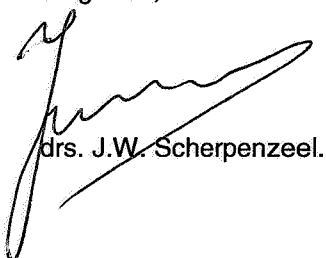
b e s l u i t:

1. het beeldkwaliteitsplan Wolphaartsdijk vast te stellen en deel uit laten maken van de Welstandsnota;
2. de zienswijzennotitie "ontwerpbestemmingsplan Wolphaartsdijk-Oost" vast te stellen;
3. de zienswijze van mevr. A. van der Plank niet ontvankelijk te verklaren;
4. de zienswijze van Stichting behoud dorpskarakter Wolphaartsdijk (p/a Nazareth 55a) niet ontvankelijk te verklaren;
5. de zienswijze van P.J. van Berkel ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren;
6. de zienswijze van A. Nonnekes ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren;
7. de zienswijze van Fam. Jopse ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren;
8. de zienswijze van Stichting behoud dorpskarakter Wolphaartsdijk (p/a Nazareth 25) ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren;
9. de zienswijze van M.J. Goosen - Bakker ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren;
10. de zienswijze van N. Goosen ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren;
11. de zienswijze van W.G. Priester ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren;
12. de zienswijze van J.A. Goosen ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren;
13. de zienswijze van G.C. van Loo ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren;
14. de zienswijze van C. van Renssen ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren;
15. de zienswijze van W. Lensink ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren;

16. de zienswijze van J.J. van Hannewijk - Koole ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren;
17. de zienswijze van M.J. Smallegange - Goetheer ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren;
18. de zienswijze van fam. Verwei ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren;
19. de zienswijze van J.K. van Oosten en G.N. Katsman ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren;
20. de zienswijze van A.C.M. Schrijver ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren;
21. de zienswijze van J. Priester - Tramper ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren;
22. de zienswijze van E.H.M. van Zutphen en N.H.M. van Dijke ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren;
23. de zienswijze van Vereniging "Gemeenschap Wolphaartsdijk" ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren;
24. de zienswijze van M. Eggebeen ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren;
25. de volgende wijzigingen door te voeren:
 - onderzoeksresultaten van het bodemonderzoek toe te voegen aan de toelichting;
 - enkele tekstuele aanpassingen in de regels door nieuwe standaarden;
26. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan Wolphaartsdijk-Oost vast te stellen;
27. het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan "Wolphaartsdijk-Oost" met inachtneming van het bepaalde onder 1 t/m 25 gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de
gemeente Goes in zijn openbare
vergadering van 29 januari 2009.

de griffier,



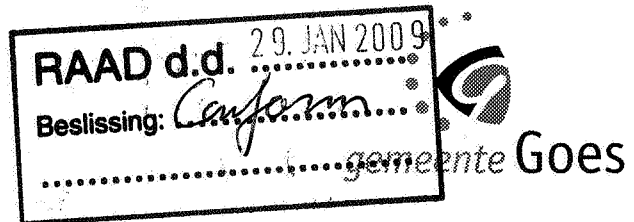
drs. J.W. Scherpenzeel.

de voorzitter,



drs. D.J. van der Zaag.

Raadsvoorstel



Agendapunt	05
Vergadering d.d.	29 januari 2009
Verzonden	19 januari 2009
Onderwerp	Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Wolphaartsdijk-Oost
Registratienummer	09INT00022

Geachte raad,

Inleiding

Hierbij leggen wij u het ontwerpbestemmingsplan "Wolphaartsdijk-Oost" voor. Dit bestemmingsplan geeft het juridische en planologische kader weer van deze nieuwbouwlocatie. Het bestemmingsplan heeft betrekking op de uitbreiding aan de oostzijde van Wolphaartsdijk. Het plan wordt begrensd door de Lageweg, Noorddijk en een bestaande watergang. Onderlegger voor het bestemmingsplan is het Stedenbouwkundig plan Wolphaartsdijk-Oost.

Inhoud plan

Het plan voorziet in de bouw van circa 35-42 woningen, onderverdeeld in verschillende typologieën. In het noorden bevinden zich een drietal landgoedkavels. Op de royale kavels zijn vrijstaande landhuizen of woonboerderijen mogelijk. Ruimtelijk wordt aangesloten op het milieu van het naastgelegen complex 'Zorgvliet'. Ten zuiden hiervan liggen een vijftal kavels van gemiddeld 600 m². Deze woningen, genoemd 'spulletjes' worden voorzien van langskappen en staan relatief vrij. In het zuidelijk plandeel wordt een diversiteit aan woningen voorzien. Zo zijn er mogelijkheden voor herenhuizen, voorstraatwoningen, voorstraatboerderijen (vrijstaand of twee-onder-eenkap) en hofwoningen. Woningen worden door deels door particulieren ontwikkeld en deels door projectontwikkeling. Verder zijn er drie starterswoningen in het plan voorzien. Het idee is om de buurt organisch te laten groeien. Gedacht wordt aan een looptijd van ongeveer 5 jaar.

Naast woningbouw biedt het plan nog mogelijkheden voor volkstuinen. Wij zijn van mening dat gezien het karakter van woonbuurtje, de volkstuinen een goede toevoeging zijn voor de ruimtelijke kwaliteit. De volkstuinen bevinden zich in de huidige situatie in het plangebied en worden verplaatst naar het noordelijk deel. Deze bevinden zich dan ter hoogte van het Nazareth, waarmee de openheid en uitzicht vanaf deze straat grotendeels behouden blijft. Middels het beeldkwaliteitsplan, huurovereenkomsten en onderlinge afspraken zal een hoogwaardig beeld van volkstuinen afgedwongen worden. Ook het bestemmingsplan regelt beperkte bebouwingsmogelijkheden door middel van een aangegeven bouwstrook in de bestemming "Groen".

Proces

Op meerdere momenten voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft inspraak plaatsgevonden op de nieuwe ontwikkelingen. Er heeft in december 2005 een informatieavond plaatsgevonden in Wolphaartsdijk over de beoogde ontwikkeling. Ook heeft de studie "uitbreiding oostzijde Wolphaartsdijk" van 8 december 2005 tot en met 18 januari 2006 ter inzage gelegen en hebben mensen de kans gekregen hierop te reageren. In deze studie is een eerste richting gegeven aan de mogelijkheden voor uitbreiding in Wolphaartsdijk. Er zijn 35 reacties binnengekomen, welke zijn beantwoord en geleid hebben tot optimalisatie van het uitbreidingsplan. Verder heeft op 12 december 2007 een informatieavond plaatsgevonden over het stedenbouwkundig plan. Op deze avond waren circa 100 mensen uit Wolphaartsdijk en omstreken aanwezig en zijn naderhand nog enkele schriftelijke reacties ontvangen. Deze avond en de reacties hebben ook geleid tot verdere aanpassing van het plan, o.a. ten aanzien van het aantal twee-onder-een-kap woningen. Beide inspraakmomenten en de daarop ontvangen reacties zijn als bijlage weergegeven in het bestemmingsplan.

In 2008 is gestart met de formele bestemmingsplanprocedure. Het voorontwerp bestemmingsplan is op 1 februari 2008 door ons vrijgegeven voor vooroverleg. Het voorontwerp is naar de diverse vooroverlegpartners gestuurd voor advies. Er is reactie ontvangen van de PCO, WZE en van de Vereniging "Gemeenschap Wolphaartsdijk". Het voorontwerp is naar aanleiding van de reacties op een aantal punten aangepast.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 oktober tot en met 12 november 2008 ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 22 zienswijzen ingediend, waarvan 16 zienswijzen dezelfde inhoud kennen. De zienswijzen zijn voorzien van een reactie in de zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan "Wolphaartsdijk-Oost", waar wij volledigheidshalve naar verwijzen.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De resultaten van het bodemonderzoek worden, ambtshalve, toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Tevens vinden enkele tekstuele aanpassingen plaats in de regels i.v.m. met nieuwe standaarden.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan geeft een verfijning aan het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan voor de uitbreiding 'Wolphaartsdijk-Oost'. Het is zowel van toepassing op de architectuur, inrichting van de openbare ruimte, en op de overgang tussen beide: de erfafscheiding. De samenhang tussen deze gebieden is essentieel voor het ruimtelijk beeld.

Voor Wolphaartsdijk-Oost wordt de lat relatief hoog gelegd: de directe nabijheid van het historische hart van het dorp enerzijds, en de ligging aan een prachtig buitengebied anderzijds, vragen hierom. Detaillering is essentieel. Het document beoogt richting te geven aan de redelijke eisen van welstand, geldend voor Wolphaartsdijk-Oost. Het biedt daarmee een kader, op basis waarvan welstand gevoerd zal worden. Er worden diverse regels opgelegd waaraan de bouwaanvraag of inrichtingsplan moet voldoen, met als uitgangspunt de traditionele Zeeuwse bouw. Speciale, bijzondere oplossingen passen hier veelal niet in. De welstandscommissie heeft daarom de vrijheid, om naar eigen inzicht en op basis van haar vakinhoudelijke kennis, afwijkingen t.a.v. de gestelde regels toe te staan. Van belang hierbij is, dat gemotiveerd kan worden waarom de afwijking toch voldoet aan redelijke eisen van welstand en een aanwinst is voor het plan als geheel.

Exploitatie

Voor de economische uitvoerbaarheid verwijzen wij naar het overzicht van de financiële haalbaarheid, die vertrouwelijk ter vaststelling wordt aangeboden.

Een exploitatieplan voor het uitbreidingsplan Wolphaartsdijk-Oost is niet noodzakelijk. Het verhalen van kosten is anderszins verzekerd.

Wij stellen u voor het bestemmingsplan Wolphaartsdijk-Oost en het beeldkwaliteitsplan conform bijgevoegd raadsbesluit vast te stellen.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Goes,

de secretaris,

de l.burgemeester,

drs. C.G.M. Maas.

M.K. Dieleman.

Bijlage 6: Zienswijzennotitie

**Zienswijzennotitie
ontwerpbestemmingsplan Wolphaartsdijk-Oost**

Ter inzage van 2 oktober 2008 tot en met 12 november 2008

Zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Wolphaartsdijk-Oost

1. Van onderstaande personen zijn afzonderlijke, maar identieke brieven ontvangen

Naam	Adres	Postcode - woonplaats	Datum binnenkomst zienswijze
P.J. van Berkel	Nazareth 5	4471 AA Wolphaartsdijk	13 november 2008
A. Nonnekes	Nazareth 7	4471 AA Wolpphaartsdijk	11 november 2008
Fam. Jopse	Nazareth 25	4471 AB Wolphaartsdijk	12 november 2008
Stichting behoud dorpskarakter Wolphaartsdijk, t.a.v. P. Jopse	Nazareth 25	4471 AB Wolphaartsdijk	12 november 2008
M.J. Goosen - Bakker	Lageweg 6	4471PC Wolphaartsdijk	11 november 2008
N. Goosen	Lageweg 6	4471PC Wolphaartsdijk	11 november 2008
W.G. Priester	Friesestraat 31	4471AD Wolphaartsdijk	12 november 2008
J.A. Goosen	Nazareth 59	4471AB Wolphaartsdijk	12 november 2008
G.C. van Loo	Nazareth 2	4471 AC Wolphaartsdijk	12 november 2008
C. van Renssen	Noorddijk 13	4471AK Wolphaartsdijk	12 november 2008
J.J. van Hannewijk - Koole	Nazareth 1	4471 AA Wolphaartsdijk	12 november 2008
M.J. Smallegange - Goetheer	Nazareth 3	4471 AA Wolphaartsdijk	12 november 2008
Fam. Verwei	Hoofdstraat 15	4471 AG Wolphaartsdijk	12 november 2008
Mevrouw A. van der Plank	Hoofdstraat 23	4471 AH Wolphaartsdijk	17 november 2008
Stichting behoud dorpskarakter Wolphaartsdijk	Nazareth 55a	4471 AB Wolphaartsdijk	14 november 2008

Samenvatting

- a. Ten aanzien van het onderwerp 'woningbehoefte in Wolphaartsdijk' haalt men de door de Vereniging Gemeenschap Wolphaartsdijk gehouden enquête uit 2005 aan. Deze enquête mist wetenschappelijke onderbouwing en zou niet gebruikt mogen worden als enig argument. Ook de eigen visie van de gemeente Goes op de woningbehoefte in Wolphaartsdijk wordt niet onderbouwd met harde feiten. Men geeft aan dat huizen langer te koop staan, circa 40 stuks. Er treedt een zekere verkrotting op en de gemeente zou er beter aan doen om deze achteruitgang van de leefbaarheid van Wolphaartsdijk krachtig aan te pakken en de kern te versterken in plaats van uit te breiden.
- b. Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit wordt opgemerkt dat een voortzetting van de historisch lintbebouwing niet bereikt wordt met dit plan. Oude kreekruigten, oude dijken en het restant van een oude kreek vormen een natuurlijke grens tussen het dorp en omliggende polder. Woningbouw op deze open en historische locatie wordt beschouwd als een aantasting. Met de realisatie van het plan wordt het aangenaam wonen aan het Nazareth door het open karakter teniet gedaan. Het 'kokerzicht' wat overblijft zal vervuild worden door de blik op volkstuinen.

- c. De aangewezen ecologische verbindingzone tussen het Schenge en het Veerse Meer verdient het om deel uit te maken van een hollebollic weiland tussen Nazareth, Hoofdstraat en watergang, zodat het een volwaardig ecologische en landschappelijk-historisch verantwoorde verbindingzone wordt en niet een wat minimaal aangepaste watergang.
- d. Met betrekking tot verkeer wordt opgemerkt dat de huidige situatie in de Lepelstraat al onacceptabel is. Ook gezien de plannen voor Wolphaartsdijk en omgeving in zijn totaliteit zal een situatie ontstaan die waarschijnlijk wel de normen van verkeersintensiteit in het dorp zal overschrijden. Men verzoekt eerste de infrastructuur aan te passen, voordat er meer woningen gebouwd worden.

Beantwoording

- a. In de aanloop naar de verkiezingen in 2006 hebben alle politieke partijen de wensen voor de collegeperiode op papier gezet. Hieruit is het collegeprogramma opgesteld, waarin is opgenomen dat het van belang is, voor de leefbaarheid in de dorpen, dat er gebouwd kan worden. Ook de gemeenteraad heeft de wens geuit om uitbreidingsmogelijkheden voor Wolphaartsdijk te onderzoeken. De dorpsvereniging heeft in 2005, op eigen initiatief, een enquête uitgevoerd om inzicht te krijgen in welke mogelijkheden en wensen er zijn voor uitbreiding in Wolphaartsdijk. Ook hieruit kwam naar voren dat er behoefte bestaat aan nieuwbouw. De enquête is niet leidend geweest bij de keuzes die gemaakt zijn. Door middel van diverse inspraakmomenten is getracht de plannen zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de huidige behoefte. Er heeft in december 2005 een informatieavond plaatsgevonden in Wolphaartsdijk over de beoogde ontwikkeling. Ook heeft de studie uitbreiding oostzijde Wolphaartsdijk van 8 december 2005 tot en met 18 januari 2006 ter inzage gelegen en hebben mensen de kans gekregen hierop te reageren. Er zijn 35 reacties binnengekomen, welke zijn beantwoord en deels geleid hebben tot optimalisatie van het uitbreidingsplan. Verder heeft op 12 december 2007 een informatieavond plaatsgevonden over het stedenbouwkundig plan. Op deze avond waren circa 100 mensen uit Wolphaartsdijk en omstreken aanwezig en zijn naderhand nog enkele schriftelijke reacties ontvangen. Deze avond en de reacties hebben ook geleid tot verdere aanpassing van het plan, o.a. ten aanzien van het aantal twee-onder-een-kap woningen. Beide inspraakmomenten en ontvangen reacties worden als bijlage weergegeven in het bestemmingsplan. Wij zijn van mening dat deze inspraakmomenten o.a. ten grondslag liggen aan de opzet van het uitbreidingsplan.

Met betrekking op de visie van de gemeente Goes op de woningbehoefte in Wolphaartsdijk melden wij het volgende. Op 28 februari 2008 heeft de gemeenteraad de Woonvisie vastgesteld. Deze woonvisie biedt de beleidskaders waarbinnen de gemeente de ontwikkeling van de woningvoorraad aanstuurt en afspraken maakt over woningbouwplannen met corporaties en ontwikkelaars. De gemeente Goes wil de woningbouwproductie zodanig sturen, dat voldoende woningen worden bijgebouwd om de druk op de woningmarkt te verlichten en dat de samenstelling van de woningvoorraad aansluit bij de woonwensen van mensen die in de gemeente Goes willen wonen. Voor het bouwen in de dorpen is in de Woonvisie vastgelegd dat wordt uitgegaan van een qua omvang beperkte en gefaseerde uitbreiding om daarmee te voorzien in de eigen woningbehoefte. Voor Wolphaartsdijk houdt dit een woningbouwproductie in van maximaal 17 woningen per jaar. Verder bevat de woonvisie voor Wolphaartsdijk het beleidsdoel binnen de uitbreidingen starterswoningen, seniorenwoningen met zorgvoorzieningen en particulier opdrachtgeverschap te realiseren.

Het feit dat er woningen te koop staan in Wolphaartsdijk neemt niet weg dat er mensen zijn die een nieuwbouwwoning willen kopen of mensen die hun eigen woning willen bouwen. De toekomstige wijk krijgt een ruime differentiatie aan woningen, zoals woningen voor starters en seniorenwoningen, rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en landgoederen. Daarnaast bestaat een belangrijk aandeel van het totaal aantal woningen uit de uitgifte van vrije kavels voor de nieuwbouw in particulier opdrachtgeverschap.

Aan de hand van het aantal inschrijvingen voor het uitbreidingsplan concluderen wij dat de geplande nieuwbouw voorziet in een behoefte in Wolphaartsdijk. Met betrekking tot de verkrotting merken wij op dat dit een specifieke problematiek betreft en er geen relatie is met de toekomstige nieuwbouw in het uitbreidingsplan. Tevens kent het plan, parallel gelegen aan de Hoofdstraat, een zogenaamde 'achterstraat'. De achterstraat dient ter ontsluiting van bergingen, garages en carports van de nieuwbouwperven, maar kan tevens een rol spelen als achterontsluiting van de bestaande erven aan de Hoofdstraat. Met de nieuwe en bredere (parkeer)mogelijkheden die dit biedt, verwachten wij een positieve stimulans voor de Hoofdstraat. De kern wordt hiermee verder versterkt.

- b. Het plan voldoet niet aan de voortzetting van de historische lintbebouwing, aangezien uitgegaan wordt van een nieuw lint. Met dit nieuwe lint wordt, met een knipoog, een nieuw lintmilieu aangeboden. Gezien de historie van Wolphaartsdijk, zijn wij van mening dat de nieuwe wijk aansluit bij vroegere bebouwing. Wolphaartsdijk kende tot circa 1870 het nederzettingstype van het "nieuwe" Oostkerke, het zogenoemde "voorstraatsdorp". Bij de uitbreidingsplannen is aansluiting gezocht bij deze type bebouwing door middel van het spiegelen van de bestaande Hoofdstraat. Na 1870 tot ongeveer 1950 is het dorp uitgebreid door zogenoemde lintbebouwing. De ontsluiting door een vrij lange weg refereert aan het idee van een lint. Het bestaande aanzicht vanaf de oostzijde op het dorp wordt hiermee veranderd, maar de bestaande historische lintstructuur (Hoofdstraat, Nazareth) blijft ongewijzigd. Deze historische lintstructuur wordt zelfs in zekere zin herhaald in het uitbreidingsplan. De oude kreek geldt hierbij als belangrijke structuurdrager.

Voor wat betreft het Nazareth wordt middels 'landschappelijke vensters', een natuurlijke doorkijk, de oriëntatie op het buitengebied zoveel mogelijk gerespecteerd, waarmee ook de relatie van het dorp met het polderlandschap goeddeels gewaarborgd wordt. Het noordelijk plandeel kent een relatief landelijke, ruime sfeer met veel groen, waardoor een doorkijk vanuit de Nazareth naar het buitengebied mogelijk is.

Met de invulling met volkstuinen wordt een meer relatief hoogwaardig beeld voorgestaan, die middels beeldkwaliteitsplan en huurovereenkomsten zal worden afgedwongen. Ook het bestemmingsplan regelt beperkte bebouwingsmogelijkheden door middel van een aangegeven bouwstrook in de bestemming "Groen". Een rommelige aanblik van het huidige volkstuincomplex is dan ook niet te verwachten.

- c. Een dergelijke breedte is voor de effectiviteit van een ecologische verbindingszone niet nodig. De door het Waterschap aangewezen gewenste ecologische verbindingszone ter plaatse van de ontwikkeling zal landschappelijk ingericht worden. De bestaande watergang krijgt een natuurvriendelijke oever. Er wordt een flauw aflopend talud gegraven, wat bevorderlijk is voor de flora en fauna in deze omgeving. Langs deze watergang wordt tevens een aantrekkelijk wandelpad gerealiseerd. Overigens zal de planvorming voor de ecologische verbindingszone tussen Schenge en Veerse Meer als geheel, hoogstwaarschijnlijk, een apart planologisch traject gaan vormen.
- d. In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) hebben wij normen vastgesteld over de verkeersintensiteit in woonstraten. Voor de dorpen leggen wij de grens van deze indicator leefbaarheid op 2500 mvt/etm (motorvoertuigen per etmaal). De verkeersintensiteit in de woonstraten waarop wij de het uitbreidingsplan ontsluiten overschrijdt deze grens niet. Daarbij gaan we er vanuit dat de verkeersintensiteit in de Hoofdstraat -ook na de realisatie van het uitbreidingsplan- onder de 1000 mvt/etmaal blijft. Wat betreft het verkeer in de Lepelstraat: weliswaar neemt ook hier de verkeersintensiteit -na realisatie van het uitbreidingsplan- toe met ongeveer 3%, echter in de praktijk zal deze toename amper merkbaar zijn.

Om de leefbaarheid onder andere in de Lepelstraat te verbeteren werken we -zoals ook eerder aangegeven- een plan uit. Hierover is meer terug te lezen in ons GVVP. Hierin stellen wij een aanpak voor om het (recreatie)verkeer door Wolphaartsdijk te

verminderen. Dit willen we bereiken door dit verkeer een alternatieve route aan te bieden. Inmiddels zijn de plannen in een ver gevorderd stadium. De route Aardebolleweg-Langeweg zal opgewaardeerd worden. De verbetering van de Aardebolleweg en de aanleg van het fietspad is een combinatieproject, het waterschap voert het uit, en wij verzorgen naast een deel van de financiering ook de planologische procedure. Op dit moment zitten wij nog in de aanloop naar de (externe) planologische procedure. Naar verwachting kan in het najaar van 2009 de aanleg plaatsvinden.

Conclusie

De zienswijzen van:

- P.J. van Berkel
- A. Nonnekes
- Fam. Jopse
- Stichting behoud dorpskarakter Wolphaartsdijk, t.a.v. P. Jopse p/a Nazareth 25
- M.J. Goosen - Bakker
- N. Goosen
- W.G. Priester
- J.A. Goosen
- G.C. van Loo
- C. van Renssen
- J.J. van Hannewijk - Koole
- M.J. Smallegange - Goetheer
- Fam. Verwei

zijn ontvankelijk, maar ongegrond. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De zienswijzen van:

- Mevrouw A. van der Plank
- Stichting behoud dorpskarakter Wolphaartsdijk p/a Nazareth 55a

zijn buiten de termijn ingediend. Er is geen sprake van een verschoonbare termijnoverschrijding. Deze zienswijzen zijn niet ontvankelijk.

2. W. Lensink

Noorddijk 13

4471 AK Wolphaartsdijk

12 november 2008

Samenvatting

- Ten aanzien van het onderwerp 'woningbehoefte in Wolphaartsdijk' haalt men de door de Vereniging Gemeenschap Wolfaartsdijk gehouden enquête uit 2005 aan. Deze enquête mist wetenschappelijke onderbouwing en zou niet gebruikt mogen worden als enig argument. Ook de eigen visie van de gemeente Goes op de woningbehoefte in Wolphaartsdijk wordt niet onderbouwd met harde feiten. Men geeft aan dat huizen langer te koop staan, circa 40. Er treedt een zekere verkrotting op en de gemeente zou er beter aan doen deze achteruitgang van de leefbaarheid van Wolphaartsdijk krachtig aanpakken en de kern te versterken in plaats van uit te breiden.
- Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit wordt opgemerkt dat een voortzetting van de historisch lintbebouwing niet bereikt wordt met dit plan. Oude kreekruigen, oude dijken en het restant van een oude kreek vormen een natuurlijke grens tussen het dorp en omliggende polder. Woningbouw op deze open en historische locatie wordt beschouwd als een aantasting. Met de realisatie van het plan wordt het aangenaam wonen aan het Nazareth door het open karakter teniet gedaan. Het 'kokerzicht' wat overblijft zal vervuild worden door de blik op volkstuinten.
- De aangewezen ecologische verbindingzone tussen het Schenge en het Veerse Meer verdient het om deel uit te maken van een hollebollig weiland tussen Nazareth, Hoofdstraat en watergang, zodat het een volwaardig ecologische en landschappelijk-

- historisch verantwoorde verbindingzone wordt en niet een wat minimaal aangepaste watergang.
- d. Met betrekking tot verkeer wordt opgemerkt dat de huidige situatie in de Lepelstraat al onacceptabel is. Ook gezien de plannen voor Wolphaartsdijk en omgeving in zijn totaliteit zal een situatie ontstaan die waarschijnlijk wel de normen van verkeersintensiteit in het dorp zal overschrijden. Men verzoekt eerste de infrastructuur aan te passen, voordat er meer woningen gebouwd worden. Men vraagt zich af wanneer de rondweg komt.
 - e. Gezien de economische verslechtering in de huizenbranche en de verwachte ontslagen is het onverantwoord om nog nieuwe dure huizen te bouwen.

Beantwoording

- a. In de aanloop naar de verkiezingen in 2006 hebben alle politieke partijen de wensen voor de collegeperiode op papier gezet. Hieruit is het collegeprogramma opgesteld, waarin is opgenomen dat het van belang is, voor de leefbaarheid in de dorpen, dat er gebouwd kan worden. Ook de gemeenteraad heeft de wens geuit om uitbreidingsmogelijkheden voor Wolphaartsdijk te onderzoeken. De dorpsvereniging heeft in 2005, op eigen initiatief, een enquête uitgevoerd om inzicht te krijgen in welke mogelijkheden en wensen er zijn voor uitbreiding in Wolphaartsdijk. Ook hieruit kwam naar voren dat er behoefte bestaat aan nieuwbouw, maar is niet leidend geweest bij de keuzes die gemaakt zijn. Door middel van diverse inspraakmomenten is getracht de plannen zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de huidige behoefte. Er heeft in december 2005 een informatieavond plaatsgevonden in Wolphaartsdijk over de beoogde ontwikkeling. Ook heeft de studie uitbreiding oostzijde Wolphaartsdijk van 8 december 2005 tot en met 18 januari ter inzage gelegen en hebben mensen de kans gekregen hierop te reageren. Er zijn 35 reacties binnengekomen, welke zijn beantwoord en geleid hebben tot optimalisatie van het uitbreidingsplan. Verder heeft op 12 december 2007 een informatieavond plaatsgevonden over het stedenbouwkundig plan. Op deze avond waren circa 100 mensen uit Wolphaartsdijk en omstreken aanwezig en zijn naderhand nog enkele schriftelijke reacties ontvangen. Deze avond en de reacties hebben ook geleid tot verdere aanpassing van het plan, o.a. ten aanzien van het aantal twee-onder-een-kap woningen. Beide inspraakmomenten en ontvangen reacties worden als bijlage weergegeven in het bestemmingsplan. Wij zijn van mening dat deze inspraakmomenten o.a. ten grondslag liggen aan de opzet van het uitbreidingsplan.

Met betrekking op de visie van de gemeente Goes op de woningbehoefte in Wolphaartsdijk het volgende. Op 28 februari 2008 heeft de gemeenteraad de Woonvisie vastgesteld. Deze woonvisie biedt de beleidskaders waarbinnen de gemeente de ontwikkeling van de woningvoorraad aanstuurt en afspraken maakt over woningbouwplannen met corporaties en ontwikkelaars. De gemeente Goes wil de woningbouwproductie zodanig sturen, dat voldoende woningen worden bijgebouwd om de druk op de woningmarkt te verlichten en de samenstelling van de woningvoorraad aansluit bij de woonwensen van mensen die in de gemeente Goes willen wonen. Voor het bouwen in de dorpen is in de Woonvisie vastgelegd dat wordt uitgegaan van een qua omvang beperkte en gefaseerde uitbreiding om daarmee te voorzien in de eigen woningbehoefte. Voor Wolphaartsdijk houdt dit een woningbouwproductie in van maximaal 17 woningen per jaar. Verder bevat de woonvisie voor Wolphaartsdijk het beleidsdoel binnen de uitbreidingen starterswoningen, seniorenwoningen met zorgvoorzieningen en particulier opdrachtgeverschap te realiseren.

Het feit dat er woningen te koop staan in Wolphaartsdijk neemt niet weg dat er mensen zijn die een nieuwbouwwoning willen kopen of mensen die hun eigen woning willen bouwen. De toekomstige wijk krijgt een ruime differentiatie aan woningen, zoals woningen voor starters en seniorenwoningen, rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en landgoederen. Daarnaast bestaat een belangrijk aandeel van het totaal aantal woningen uit de uitgifte van vrije kavels voor de nieuwbouw in particulier opdrachtgeverschap.

Aan de hand van het aantal inschrijvingen voor het uitbreidingsplan concluderen wij dat de geplande nieuwbouw voorziet in een behoefte in Wolphaartsdijk.

Met betrekking tot de verkrotting merken wij op dat dit een specifieke problematiek betreft en er geen relatie is met de toekomstige nieuwbouw in het uitbreidingsplan.

Het plan kent, parallel gelegen aan de Hoofdstraat, een zogenaamde 'achterstraat'. De achterstraat dient ter ontsluiting van bergingen, garages en carports van de nieuwbouwperven, maar kan tevens een rol spelen als achterontsluiting van de bestaande erven aan de Hoofdstraat. Met de nieuwe en bredere (parkeer)mogelijkheden die dit biedt, verwachten wij een positieve stimulans voor de Hoofdstraat. De kern wordt hiermee verder versterkt.

- b. Het plan voldoet niet aan de voortzetting van de historische lintbebouwing, aangezien uitgegaan wordt van een nieuw lint. Met dit nieuwe lint wordt, met een knipoog, een nieuw lintmilieu aangeboden. Gezien de historie van Wolphaartsdijk, zijn wij van mening dat de nieuwe wijk aansluit bij vroegere bebouwing. Wolphaartsdijk kende tot circa 1870 het nederzettingstype van het "nieuwe" Oostkerke, het zogenoemde "voorstraatdorp". Bij de uitbreidingsplannen is aansluiting gezocht bij deze type bebouwing door middel van het spiegelen van de bestaande Hoofdstraat. Na 1870 tot ongeveer 1950 is het dorp uitgebreid door zogenoemde lintbebouwing. De ontsluiting door een vrij lange weg refereert aan het idee van een lint. Het bestaande aanzicht vanaf de oostzijde op het dorp wordt hiermee veranderd, maar de bestaande historische lintstructuur (Hoofdstraat, Nazareth) blijft ongewijzigd. Deze historische lintstructuur wordt zelfs in zekere zin herhaald in het uitbreidingsplan. De oude kreek geldt hierbij als belangrijke structuurdrager.

Voor wat betreft het Nazareth wordt middels 'landschappelijke vensters', een natuurlijke doorkijk, de oriëntatie op het buitengebied zoveel mogelijk gerespecteerd, waarmee ook de relatie van het dorp met het polderlandschap goeddeels gewaarborgd wordt. Het noordelijk plandeel kent een relatief landelijke, ruime sfeer met veel groen, waardoor een doorkijk vanuit de Nazareth naar het buitengebied mogelijk is.

Met de invulling met volkstuinen wordt een meer relatief hoogwaardig beeld voorgestaan, die middels beeldkwaliteitsplan en huurovereenkomsten zal worden afgedwongen. Ook het bestemmingsplan regelt beperkte bebouwingsmogelijkheden door middel van een aangegeven bouwstrook in de bestemming "Groen". Een rommelige aanblik van het huidige volkstuincomplex is dan ook niet te verwachten.

- c. Een dergelijke breedte is voor de effectiviteit van een ecologische verbindingszone niet nodig. De door het Waterschap aangewezen gewenste ecologische verbindingszone ter plaatse van de ontwikkeling zal landschappelijk ingericht worden. De bestaande watergang krijgt een natuurvriendelijke oever. Er wordt een flauw aflopend talud gegraven, wat bevorderlijk is voor de flora en fauna in deze omgeving. Langs deze watergang wordt tevens een aantrekkelijk wandelpad gerealiseerd. Overigens zal de planvorming voor de ecologische verbindingszone tussen Schenge en Veerse Meer als geheel, hoogstwaarschijnlijk, een apart planologisch traject gaan vormen.
- d. In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) hebben wij normen vastgesteld over de verkeersintensiteit in woonstraten. Voor de dorpen leggen wij de grens van deze indicator leefbaarheid op 2500 mvt/etm (motorvoertuigen per etmaal). De verkeersintensiteit in de woonstraten waarop wij de het uitbreidingsplan ontsluiten overschrijdt deze grens niet. Daarbij gaan we er vanuit dat de verkeersintensiteit in de Hoofdstraat -ook na de realisatie van het uitbreidingsplan- onder de 1000 mvt/etmaal blijft. Wat betreft het verkeer in de Lepelstraat: weliswaar neemt ook hier de verkeersintensiteit -na realisatie van het uitbreidingsplan- toe met ongeveer 3%, echter in de praktijk zal deze toename amper merkbaar zijn.

Om de leefbaarheid onder andere in de Lepelstraat te verbeteren werken we -zoals ook eerder aangegeven- een plan uit. Hierover is meer terug te lezen in ons GVVP. Hierin stellen wij een aanpak voor om het (recreatie)verkeer door Wolphaartsdijk te

verminderen. Dit willen we bereiken door dit verkeer een alternatieve route aan te bieden. Inmiddels zijn de plannen in een ver gevorderd stadium. De route Aardebolleweg-Langeweg zal opgewaardeerd worden. De verbetering van de Aardebolleweg en de aanleg van het fietspad is een combinatieproject, het waterschap voert het uit, en wij verzorgen naast een deel van de financiering ook de planologische procedure. Op dit moment zitten wij nog in de aanloop naar de (externe) planologische procedure. Naar verwachting kan in het najaar van 2009 de aanleg plaatsvinden.

- e. Het bouwplan heeft een looptijd van minstens 5 jaar, waarbij wordt uitgegaan van een min of meer natuurlijke groei. In het bouwplan wordt voorzien in een divers aanbod aan woningen. Er is voldoende ruimte voor woningbouw in diverse prijsklassen, zowel in projectmatige bouw als in particulier opdrachtgeverschap. Naast de benoemde starterswoningen (sociale koopwoningen), is er in de verkaveling ook plek ingeruimd voor rijwoningen op wat smallere kavels. Hoewel deze woningen niet als sociale koopwoningen zijn aan te merken, kunnen dergelijke middeldure woningen (verkoopprijs van € 170.000,- tot € 240.000,-) ook bereikbaar zijn voor (koop)starters met ruimere financiële mogelijkheden. Ook is er ruimte voor zes twee-onder-een kap woningen. Deze zijn gesitueerd op kavels tussen de 250 m² en de 375 m² per wooneenheid. Door goed samen te werken is dan ook goed mogelijk zelf een redelijk betaalbare woning te bouwen.

De zienswijze is ontvankelijk, maar ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. De heer J.K. van Oosten en mevrouw G.N. Katsman
Hoofdstraat 17
4471 AG Wolphaartsdijk
7 november 2008

Samenvatting

- a. De bouw van 42 woningen betekent een verstoring van het landschappelijk historische karakter van het polder- en dijenlandschap. Het beoogd herstel van de verstoorde karakteristieke opzet van het dorp wordt hiermee niet bereikt.
- b. Men vraagt zich af of, gezien de huidige financiële markt en problemen, de plannen haalbaar zijn. Ook in het licht van mogelijke planschadeverzoeken, die extra drukken op het financiële plaatje.
- c. Ten aanzien van de woningmarkt wordt opgemerkt dat het aantal starterswoningen gereduceerd is tot drie. Wat wordt gedaan om jonge mensen in het dorp te houden? Men vraagt zich af of er voldoende belangstelling is voor landhuizen, zoals opgenomen in het plan? Tevens wordt gevraagd er voldoende belangstelling is voor nieuwbouw in een dorp nu er in Goes zoveel is gebouwd en nog wordt gebouwd?
- d. Men vreest een forse toename van verkeersbewegingen. Niet alleen aan de voorzijde, maar ook aan de achterkant. Aan de voorzijde van het huis verwacht men een toename van het aantal verkeersbewegingen door bezoekers van de supermarkt in combinatie met de nieuwe wijk. Tevens vindt men het een achteruitgang qua geluidshinder en uitzicht.
- e. Aan zowel de voorzijde als achterzijde verwacht men een vermindering van veiligheid op straat. Door de komst van een weg achterlangs het perceel, wordt het makkelijker de achterzijde van het perceel te bereiken. Dit vindt men geen prettige gedachte.
- f. Men kijkt straks aan tegen asfalt, auto's en schuren/garages. Men vindt dit een flinke aantasting van het woongenot en privacy. Welke invloed heeft het plan op de waarde van ons huis?

Beantwoording

- a. Het plan voldoet niet aan de voortzetting van de historische lintbebouwing, aangezien uitgegaan wordt van een nieuw lint. Met dit nieuwe lint wordt, met een knipoog, een nieuw lintmilieu aangeboden. Gezien de historie van Wolphaartsdijk, zijn wij van mening dat de nieuwe wijk aansluit bij vroegere bebouwing. De beoogde ontwikkeling sluit goed aan bij de typische opzet van het dorp, die in lijn is met de ontstaansgeschiedenis.

Wolphaartsdijk kende tot circa 1870 het nederzettingstype van het “nieuwe” Oostkerke, het zogenoemde “voorstraatdorp”. Bij de uitbreidingsplannen is aansluiting gezocht bij deze type bebouwing door middel van het spiegelen van de bestaande Hoofdstraat.

Na 1870 tot ongeveer 1950 is het dorp uitgebreid door zogenoemde lintbebouwing. De ontsluiting door een vrij lange weg refereert aan het idee van een lint. Het bestaande aanzicht vanaf de oostzijde op het dorp wordt hiermee veranderd, maar de bestaande historische lintstructuur (Hoofdstraat, Nazareth) blijft ongewijzigd. Deze historische lintstructuur wordt zelfs in zekere zin herhaald in het uitbreidingsplan. De oude kreek geldt hierbij als belangrijke structuurdrager. Alhoewel hiervoor een stuk open agrarisch landschap voor deze uitbreiding gebruikt zal worden, zien wij dit niet als een verstoring van het historische polder- en dijklandschap.

- b. Er heeft onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid. Het plan is financieel haalbaar.
- c. Er is voldoende ruimte voor woningbouw in diverse prijsklassen, zowel in projectmatige bouw als in particulier opdrachtgeverschap. Naast de benoemde starterswoningen, is er in de verkaveling ook plek ingeruimd voor rijwoningen op wat smallere kavels. Hoewel deze woningen niet als sociale koopwoningen zijn aan te merken, kunnen dergelijke middeldure woningen (verkoopprijs van € 170.000,- tot € 240.000,-) ook bereikbaar zijn voor (koop)starters met ruimere financiële mogelijkheden. Ook is er ruimte voor zes twee-onder-een kap woningen. Deze zijn gesitueerd op kavels tussen de 250 m² en de 375 m² per wooneenheid. Door goed samen te werken is dan ook goed mogelijk zelf een redelijk betaalbare woning te bouwen. Volgens de wachtlijst zijn er circa tien kandidaten die opteren voor een twee-onder-een kap woning in het bouwplan Wolphaartsdijk-Oost. Zes kandidaten hebben zich reeds als bouwpartner opgegeven. Doorstroming naar het nieuwbouwplan Wolphaartsdijk-Oost zorgt voor de toevoeging van kleinere woningen aan de woningvoorraad in Wolphaartsdijk, die weer geschikt zijn voor starters. In overige bouwplannen in de omgeving zijn geen kavels boven de 1.000 m² beschikbaar. In het bouwplan Wolphaartsdijk-Oost komen drie landhuiskavels, groter dan 1.000 m². Op onze wachtlijst zijn een aantal kandidaten die vragen naar bouw kavels tussen de 750 m² en de 2.000 m². Hierbij sluiten wij aan bij de vraag die er op dit moment, volgens onze wachtlijst, is. Het merendeel van de wachtlijstkandidaten voor de vrije kavels (circa 50) komt uit Wolphaartsdijk of Oud-Sabbinge. Zij hebben zich in laten schrijven toen de eerste signalen er waren dat er weer gebouwd zou worden in Wolphaartsdijk. Hieronder bevinden zich relatief veel jonge mensen in de leeftijd tussen de twintig en vijfendertig jaar. Ook is er belangstelling van mensen van elders (meest ouderen), die rustig op het platteland willen wonen, vlakbij het Veerse Meer.

Wij zijn van mening dat er voldoende belangstelling is voor nieuwbouw in Wolphaartsdijk. Het feit dat er woningen te koop staan in Wolphaartsdijk neemt niet weg dat er mensen zijn die een nieuwbouwwoning willen kopen of mensen die hun eigen woning willen bouwen. De toekomstige wijk krijgt een ruime differentiatie aan woningen, zoals woningen voor starters en seniorenwoningen, rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en landgoederen. Daarnaast bestaat een belangrijk aandeel van het totaal aantal woningen uit de uitgifte van vrije kavels voor de nieuwbouw in particulier opdrachtgeverschap.

Ten tweede hebben alle politieke partijen, in aanloop naar de verkiezingen in 2006, de wensen voor de collegeperiode op papier gezet. Hieruit is het collegeprogramma opgesteld, waarin is opgenomen dat het van belang is, voor de leefbaarheid in de dorpen, dat er gebouwd kan worden. Ook de gemeenteraad heeft de wens geuit om uitbreidingsmogelijkheden voor Wolphaartsdijk te onderzoeken. Ten derde heeft op 28 februari 2008 de gemeenteraad de Woonvisie vastgesteld. Deze woonvisie biedt de beleidskaders waarbinnen de gemeente de ontwikkeling van de woningvoorraad aanstuurt en afspraken maakt over woningbouwplannen met corporaties en ontwikkelaars. De gemeente Goes wil de woningbouwproductie zodanig sturen, dat voldoende woningen worden bijgebouwd om de druk op de woningmarkt te verlichten en

de samenstelling van de woningvoorraad aansluit bij de woonwensen van mensen die in de gemeente Goes willen wonen.

Voor het bouwen in de dorpen is in de Woonvisie vastgelegd dat wordt uitgegaan van een qua omvang beperkte en gefaseerde uitbreiding om daarmee te voorzien in de eigen woningbehoefte. Voor Wolphaartsdijk houdt dit een woningbouwproductie in van maximaal 17 woningen per jaar. Verder bevat de woonvisie voor Wolphaartsdijk het beleidsdoel binnen de uitbreidingen starterswoningen, seniorenwoningen met zorgvoorzieningen en particulier opdrachtgeverschap te realiseren. Kijkend naar zowel de onderzoeken uitgevoerd op het gebied van woningbehoefte als naar het aantal inschrijvingen voor het uitbreidingsplan kan worden geconcludeerd dat er behoefte is aan nieuwe woningen in Wolphaartsdijk.

- d. In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) hebben wij normen vastgesteld over de verkeersintensiteit in woonstraten. Voor de dorpen leggen wij de grens van deze indicator leefbaarheid op 2500 mvt/etm (motorvoertuigen per etmaal). De verkeersintensiteit in de woonstraten waarop wij de het uitbreidingsplan ontsluiten overschrijdt deze grens niet. Daarbij gaan we er vanuit dat de verkeersintensiteit in de Hoofdstraat -ook na de realisatie van het uitbreidingsplan- onder de 1000 mvt/etmaal blijft.

Om de leefbaarheid onder andere in de Lepelstraat te verbeteren werken we -zoals ook eerder aangegeven- een plan uit. Hierover is meer terug te lezen in ons GVVP. Hierin stellen wij een aanpak voor om het (recreatie)verkeer door Wolphaartsdijk te verminderen. Dit willen we bereiken door dit verkeer een alternatieve route aan te bieden. Inmiddels zijn de plannen in een ver gevorderd stadium.

Wij verwachten aan de Hoofdstraat, ter plaatse van uw woning, geen noemenswaardige toename van verkeer. De meest directe ontsluiting van het plan loopt immers vanaf de driesprong Papeweg-Oostkerkestraat-Hoofdstraat. Extra bezoekers van de supermarkt door nieuwe inwoners van het plan hoeft ons inziens ook niet te leiden tot een excessieve toename van het autoverkeer. Gezien de zeer korte afstand van de supermarkt tot het plan gaan wij ervan uit dat de dagelijkse boodschappen per fiets of te voet gebeuren. De nieuwe ontwikkeling betekent inderdaad een verandering aan de achterzijde van uw woning. Daar waar het dorp zich naar het landschap richt is het bestaande uitzicht zo goed mogelijk gerespecteerd. In het stedenbouwkundig plan zijn enkele landschappelijke 'vensters' voorzien, zogenoemde doorkijken naar het buitengebied. Voor wat betreft geluid geldt dat de afstand tussen de uiterste grens van de tuin van de Hoofdstraat 17 en die van de tegenover geprojecteerde tuin circa 25 meter bedraagt. De overlast die men op deze afstand zal ervaren van luidruchtige activiteiten van de buurman in de tegenover gelegen tuin is beperkt. Als de nieuwe bewoners zich echter houden aan de APV-voorschriften over het niet mogen veroorzaken van burengerucht, heeft men in de tuinen van de Hoofdstraat niet op overlast beducht te zijn, omdat nieuwe bewoners van de naast elkaar gelegen kavels in het nieuwe plan bij elkaar immers veel eerder overlast zullen veroorzaken en daarvoor dezelfde regels gelden. De APV wordt gehandhaafd door de politie.

- e. Er wordt geen excessieve toename verwacht van autoverkeer, wij verwachten derhalve geen vermindering van de verkeersveiligheid. Tussen de achterstraat en uw perceel is een sloot gelegen welke gehandhaafd blijft, waarmee de directe toegankelijk tot uw perceel bemoeilijkt wordt.
- f. Waar u nu vanuit de achtertuin vrij uitzicht heeft op het buitengebied, wordt straks een achterstraat, met bergingen en parkeerplaatsen gerealiseerd. De bijgebouwen aan de achterstraat zijn onderworpen aan relatief strenge beeldkwaliteitseisen, waarmee de architectonische uitstraling zo goed mogelijk wordt geregeld. Omdat de achterstraat niet een echte verblijfsruimte is, en er ook geen woningen aan zijn gelegen, zal inkijk (privacy) in uw achtertuin beperkt blijven. Mocht u ondanks toch van mening zijn dat uw woning in

waarde daalt, kunt u een verzoek tot planschadevergoeding indienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Conclusie

De zienswijze is ontvankelijk, maar ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. A.C.M. Schrijver
Nazareth 17
4471 AA Wolphaartsdijk
11 november 2008

Samenvatting

- a. Het grootste bezwaar richt zich tegen de aantasting van het nu nog ongerepte eeuwenoude landschap
- b. Kan aangetoond worden dat er behoefte bestaat aan woonruimte in Wolphaartsdijk
- c. De verslavingskliniek in de nabijheid is reden genoeg om op korte afstand daarvan geen woningen te bouwen.
- d. Men heeft bezwaar tegen het verplaatsen van het volkstuintencomplex. Na verloop van tijd krijgt men het aanzien van een krottenwijk.

Beantwoording

- a. De beoogde ontwikkeling sluit goed aan bij de typische opzet van het dorp, die in lijn is met de ontstaansgeschiedenis. Wolphaartsdijk kende tot circa 1870 het nederzettingstype van het "nieuwe" Oostkerke, het zogenoemde "voorstraatdorp". Bij de uitbreidingsplannen is aansluiting gezocht bij deze type bebouwing door middel van het spiegelen van de bestaande Hoofdstraat.
Na 1870 tot ongeveer 1950 is het dorp uitgebreid door zogenoemde lintbebouwing. De ontsluiting door een vrij lange weg refereert aan het idee van een lint. Het bestaande aanzicht vanaf de oostzijde op het dorp wordt hiermee veranderd, maar de bestaande historische lintstructuur (Hoofdstraat, Nazareth) blijft ongewijzigd. Deze historische lintstructuur wordt zelfs in zekere zin herhaald in het uitbreidingsplan. De oude kreek geldt hierbij als belangrijke structuurdrager.

Wij menen met deze uitbreidingslocatie goed aan te sluiten bij de typische opzet van het dorp, gebruik makend van de lineaire structuren die de landschappelijke ondergrond biedt. De uitbreiding is hierdoor zorgvuldig in het bestaande bebouwde en onbebouwde landschap ingebed. Wij zijn dan ook niet van mening dat hier sprake is van een aantasting van de ruimte.

- b. Wij zijn van mening dat er voldoende belangstelling is voor nieuwbouw in Wolphaartsdijk. Het feit dat er woningen te koop staan in Wolphaartsdijk neemt niet weg dat er mensen zijn die een nieuwbouwwoning willen kopen of mensen die hun eigen woning willen bouwen. De toekomstige wijk krijgt een ruime differentiatie aan woningen, zoals woningen voor starters en seniorenwoningen, rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en landgoederen. Daarnaast bestaat een belangrijk aandeel van het totaal aantal woningen uit de uitgifte van vrije kavels voor de nieuwbouw in particulier opdrachtgeverschap. Het merendeel van de wachtlijstkandidaten voor de vrije kavels (circa 50) komt uit Wolphaartsdijk of Oud-Sabbinge. Zij hebben zich laten schrijven toen de eerste signalen er waren dat er weer gebouwd zou worden in Wolphaartsdijk. Hieronder bevinden zich relatief veel jonge mensen in de leeftijd tussen de twintig en vijfendertig jaar. Er is tevens ook belangstelling van mensen van elders (meest ouderen), die rustig op het platteland willen wonen, vlak bij het Veerse Meer. Het bouwplan heeft een looptijd van minstens 5 jaar, waarbij wordt uitgegaan van een min of meer natuurlijke groei.

Ten tweede hebben alle politieke partijen, in aanloop naar de verkiezingen in 2006, de wensen voor de collegeperiode op papier gezet. Hieruit is het collegeprogramma opgesteld, waarin is opgenomen dat het van belang is, voor de leefbaarheid in de dorpen, dat er gebouwd kan worden. Ook de gemeenteraad heeft de wens geuit om uitbreidingsmogelijkheden voor Wolphaartsdijk te onderzoeken. Ten derde heeft op 28 februari 2008 de gemeenteraad de Woonvisie vastgesteld. Deze woonvisie biedt de beleidskaders waarbinnen de gemeente de ontwikkeling van de woningvoorraad aanstuurt en afspraken maakt over woningbouwplannen met corporaties en ontwikkelaars. De gemeente Goes wil de woningbouwproductie zodanig sturen, dat voldoende woningen worden bijgebouwd om de druk op de woningmarkt te verlichten en de samenstelling van de woningvoorraad aansluit bij de woonwensen van mensen die in de gemeente Goes willen wonen.

Om te voorzien in de eigen woningbehoefte en om het voorzieningenniveau in stand te houden is het van belang dat in Wolphaartsdijk regelmatig gebouwd wordt. Omvang en fasering van de uitbreidingslocaties moeten afgestemd zijn op de behoefte vanuit het dorp waarbij onder andere gekeken moet worden naar starterswoningen en seniorenwoningen met zorgvoorzieningen. Verder is voor Wolphaartsdijk opgenomen dat dit een productie inhoudt van circa 17 woningen per jaar.

Kijkend naar zowel de onderzoeken uitgevoerd op het gebied van woningbehoefte als naar het aantal inschrijvingen voor het uitbreidingsplan kan worden geconcludeerd dat er behoefte is aan nieuwe woningen in Wolphaartsdijk.

- c. De verslavingskliniek legt geen beperkingen op aan de geplande nieuwbouw. Beide bestemmingen kunnen elkaar verdragen.
- d. Voor de volkstuinen wordt een meer relatief hoogwaardig beeld voorgestaan, die middels beeldkwaliteitsplan en huurovereenkomsten zal worden afgedwongen, waarop ook gehandhaafd zal worden. Ook het bestemmingsplan regelt beperkte bebouwingmogelijkheden door middel van een aangegeven bouwstrook in de bestemming "Groen". Een rommelige aanblik van het huidige volkstuincomplex is dan ook niet te verwachten.

Conclusie

De zienswijze is ontvankelijk, maar ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

5. J. Priester Tramper
Friesestraat 31
4471 AD Wolphaartsdijk
12 november 2008

Samenvatting

- a. Men is ervan overtuigd dat er geen behoefte is aan nieuwbouw in Wolphaartsdijk, omdat er al genoeg huizen te koop staan in allerlei prijsklassen.
- b. De Friesestraat is niet berekend op het bouwverkeer wat de wijk met zich meebrengt. De gemeente Goes wordt aansprakelijk gesteld voor alle schade die zal optreden bij de bouw en aanleg van plan Wolphaartsdijk-Oost.

Beantwoording

- a. Wij zijn van mening dat er voldoende belangstelling is voor nieuwbouw in Wolphaartsdijk. Het feit dat er woningen te koop staan in Wolphaartsdijk neemt niet weg dat er mensen zijn die een nieuwbouwwoning willen kopen of mensen die hun eigen woning willen bouwen. De toekomstige wijk krijgt een ruime differentiatie aan woningen, zoals woningen voor starters en seniorenwoningen, rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en landgoederen. Daarnaast bestaat een belangrijk aandeel van het totaal aantal woningen uit de uitgifte van vrije kavels voor de nieuwbouw in particulier opdrachtgeverschap. Het merendeel van de wachtlijstkandidaten voor de vrije kavels (circa 50) komt uit Wolphaartsdijk of Oud-Sabbinge. Zij hebben zich in laten schrijven

toen de eerste signalen er waren dat er weer gebouwd zou worden in Wolphaartsdijk. Hieronder bevinden zich relatief veel jonge mensen in de leeftijd tussen de twintig en vijfendertig jaar. Er is tevens ook belangstelling van mensen van elders (meest ouderen), die rustig op het platteland willen wonen, vlak bij het Veerse Meer. Het bouwplan heeft een looptijd van minstens 5 jaar, waarbij wordt uitgegaan van een min of meer natuurlijke groei.

Ten tweede hebben alle politieke partijen, in aanloop naar de verkiezingen in 2006, de wensen voor de collegeperiode op papier gezet. Hieruit is het collegeprogramma opgesteld, waarin is opgenomen dat het van belang is, voor de leefbaarheid in de dorpen, dat er gebouwd kan worden. Ook de gemeenteraad heeft de wens geuit om uitbreidingsmogelijkheden voor Wolphaartsdijk te onderzoeken. Ten derde heeft op 28 februari 2008 de gemeenteraad de Woonvisie vastgesteld. Deze woonvisie biedt de beleidskaders waarbinnen de gemeente de ontwikkeling van de woningvoorraad aanstuurt en afspraken maakt over woningbouwplannen met corporaties en ontwikkelaars. De gemeente Goes wil de woningbouwproductie zodanig sturen, dat voldoende woningen worden bijgebouwd om de druk op de woningmarkt te verlichten en de samenstelling van de woningvoorraad aansluit bij de woonwensen van mensen die in de gemeente Goes willen wonen.

Voor het bouwen in de dorpen is in de Woonvisie vastgelegd dat wordt uitgegaan van een qua omvang beperkte en gefaseerde uitbreiding om daarmee te voorzien in de eigen woningbehoefte. Voor Wolphaartsdijk houdt dit een woningbouwproductie in van maximaal 17 woningen per jaar. Verder bevat de woonvisie voor Wolphaartsdijk het beleidsdoel binnen de uitbreidingen starterswoningen, seniorenwoningen met zorgvoorzieningen en particulier opdrachtgeverschap te realiseren. Kijkend naar zowel de onderzoeken uitgevoerd op het gebied van woningbehoefte als naar het aantal inschrijvingen voor het uitbreidingsplan kan worden geconcludeerd dat er behoefte is aan nieuwe woningen in Wolphaartsdijk.

- b. De Friesestraat wordt niet aangemerkt als route voor het bouwverkeer. Er wordt een aansluiting op de Noorddijk gerealiseerd aan de zuidoostzijde van het plan. Indien er het vermoeden is van de kans op optredende bouwschade of schade door bouwverkeer zal de gemeente Goes of de uitvoerende bouwpartij een nulmeting laten uitvoeren om eventuele schade vast te kunnen stellen. De aannemers zullen dan aangesproken worden door de gemeente op schade herstel.

Conclusie

De zienswijze is ontvankelijk, maar ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. E.H.M. van Zutphen en N.H.M. van Dijke
Nazareth 27
4471 AB Wolphaartsdijk
12 november 2008

Samenvatting

- a. Voor wat betreft woningbouw wordt opgemerkt dat Goes steeds dichter naar Wolphaartsdijk toe groeit. Er wordt in Goes meer als genoeg gebouwd en de noodzaak voor woningbouw voor Wolphaartsdijk valt hierdoor weg. Huidige bewoners van Wolphaartsdijk zullen verhuizen naar het nieuwe plan, waardoor er meer leegstand optreedt.
- b. Het plan komt te liggen aan een karakteristiek deel van Wolphaartsdijk, een open gebied wat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de Nazareth. Niet alleen door de tegenstelling, besloten-open, maar ook dat de Nazareth verankerd is aan het landschap. Men dient deze centrale open ruimte in stand te houden, te handhaven en te beschermen.
- c. Het plan betekent een kwaliteitsverlies van wonen en tevens waardeverlies van de huizen, wat eventuele planschade in zal houden.

- d. Men is van mening dat er makkelijk om gegaan wordt met de aanwezige flora en fauna.

Beantwoording

- a. Wij zijn van mening dat er voldoende belangstelling is voor nieuwbouw in Wolphaartsdijk. Het feit dat er woningen te koop staan in Wolphaartsdijk neemt niet weg dat er mensen zijn die een nieuwbouwwoning willen kopen of mensen die hun eigen woning willen bouwen. De toekomstige wijk krijgt een ruime differentiatie aan woningen, zoals woningen voor starters en seniorenwoningen, rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en landgoederen. Daarnaast bestaat een belangrijk aandeel van het totaal aantal woningen uit de uitgifte van vrije kavels voor de nieuwbouw in particulier opdrachtgeverschap. Het merendeel van de wachtlijstkandidaten voor de vrije kavels (circa 50) komt uit Wolphaartsdijk of Oud-Sabbinge. Zij hebben zich in laten schrijven toen de eerste signalen er waren dat er weer gebouwd zou worden in Wolphaartsdijk. Hieronder bevinden zich relatief veel jonge mensen in de leeftijd tussen de twintig en vijfendertig jaar. Er is tevens ook belangstelling van mensen van elders (meest ouderen), die rustig op het platteland willen wonen, vlak bij het Veerse Meer. Het bouwplan heeft een looptijd van minstens 5 jaar, waarbij wordt uitgegaan van een min of meer natuurlijke groei.

Ten tweede hebben alle politieke partijen, in aanloop naar de verkiezingen in 2006, de wensen voor de collegeperiode op papier gezet. Hieruit is het collegeprogramma opgesteld, waarin is opgenomen dat het van belang is, voor de leefbaarheid in de dorpen, dat er gebouwd kan worden. Ook de gemeenteraad heeft de wens geuit om uitbreidingsmogelijkheden voor Wolphaartsdijk te onderzoeken. Ten derde heeft op 28 februari 2008 de gemeenteraad de Woonvisie vastgesteld. Deze woonvisie biedt de beleidskaders waarbinnen de gemeente de ontwikkeling van de woningvoorraad aanstuurt en afspraken maakt over woningbouwplannen met corporaties en ontwikkelaars. De gemeente Goes wil de woningbouwproductie zodanig sturen, dat voldoende woningen worden bijgebouwd om de druk op de woningmarkt te verlichten en de samenstelling van de woningvoorraad aansluit bij de woonwensen van mensen die in de gemeente Goes willen wonen.

Voor het bouwen in de dorpen is in de Woonvisie vastgelegd dat wordt uitgegaan van een qua omvang beperkte en gefaseerde uitbreiding om daarmee te voorzien in de eigen woningbehoefte. Voor Wolphaartsdijk houdt dit een woningbouwproductie in van maximaal 17 woningen per jaar. Verder bevat de woonvisie voor Wolphaartsdijk het beleidsdoel binnen de uitbreidingen starterswoningen, seniorenwoningen met zorgvoorzieningen en particulier opdrachtgeverschap te realiseren. Kijkend naar zowel de onderzoeken uitgevoerd op het gebied van woningbehoefte als naar het aantal inschrijvingen voor het uitbreidingsplan kan worden geconcludeerd dat er behoefte is aan nieuwe woningen in Wolphaartsdijk.

Voor wat betreft de dreiging van leegstand. Men stapt, over het algemeen, pas over van de bestaande woning naar de nieuwbouw wanneer de bestaande woning is verkocht. Het kan wel gebeuren dat de verkoop van de bestaande woning langer duurt, het verlengen van de reserveringstijd kan dan uitkomst bieden. Het bouwplan kent tevens een looptijd van minstens 5 jaar, waarbij wordt uitgegaan van een min of meer natuurlijke groei.

- b. Elk deel van het dorp heeft zijn eigen karakteristiek. Een belangrijke kenmerk van het Nazareth is inderdaad de sterke verbondenheid met het landschap. Enerzijds omdat de bebouwing sterk verankerd is aan oude landschappelijke structuren (gevormd door oude kreken en dergelijke). Deze karakteristiek laten wij ons inziens intact. Anderzijds omdat het Nazareth een van de weinige plekken in Wolphaartsdijk is, waarvan bebouwing met de voorzijde gericht is naar het open buitengebied. Het plan respecteert deze openheid zo goed mogelijk, door juist hier geen woningen te plaatsen, maar een open volkstuincomplex, waardoor de tegenstelling open-besloten zo veel mogelijk in stand blijft.

- c. Ten aanzien van het vermeende kwaliteitsverlies van wonen en de waardevermindering wordt gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot planschadevergoeding. Dit kan zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
- d. De wetgeving vereist dat bij alle ruimtelijke ontwikkelingen vooraf een onderzoek wordt uitgevoerd naar de natuurwaarden in het betreffende gebied. Dit onderzoek is uitgevoerd in augustus 2007 en de conclusies uit dit onderzoek zijn onder andere dat de natuurwaarden in het plangebied beperkt zijn, dat door de aanleg van een strook ruigte en een windsingel tussen de toekomstige woningen en deze sloot de geschiktheid als foerageergebied gehandhaafd blijft en dat de ontwikkeling niet leidt tot kwaliteitsverlies van de Ecologische Hoofdstructuur.

Conclusie

De zienswijze is ontvankelijk, maar ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Vereniging "Gemeenschap Wolphaartsdijk"

p/a

Gardenierhof 21

4471 CN Wolphaartsdijk

13 november 2008

Samenvatting

De bevindingen van bestuursleden op voornoemd bestemmingsplan zijn besproken en de bevindingen geven geen aanleiding tot het maken van schriftelijke op- of aanmerkingen. Men is akkoord met het ontwerpbestemmingsplan Wolphaartsdijk-Oost.

Beantwoording

Wij nemen de zienswijze voor kennisgeving aan.

Conclusie

De zienswijze is ontvankelijk, maar ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. M. Eggebeen

Nazareth 15

4471 AA Wolphaartsdijk

13 november 2008

Samenvatting

- a. Men acht de plannen in strijd met de visie van de overheid om niet zomaar een wijkje ergens aan te plakken. Er zijn andere mogelijkheden, die logischer passen om een dorp uit te breiden met woningen. Zo kan gedacht worden aan de Frederikuspolder, de Bijsterweg, vanaf de Veerweg. Het komt over dat de gemeente Goes zich er makkelijk vanaf maakt, genoemd wordt grondbezit en verworven grondbezit en de dorpsenquête die nergens op slaat of steekhoudend is. Gevraagd wordt om de uitbreiding nog eens te bezien, omdat;
 - er dreigen sommige straten onbewoonbaar te worden;
 - het aanzicht van het dorp wordt aan de oostkant onherstelbaar beschadigd;
 - De volkstuinten liggen op de huidige locatie op een goede, landelijke plek en zullen moeilijk in te passen zijn in een "woonwijk";
 - Waardevol ecologisch gebied zal volledig teniet worden gedaan;
 - Een onduidelijk plan om straten in het huidige stratenplan in te passen met het idee we zien wel wat er fout gaat.
- b. Men denkt dat de gemeente Goes beter kan dat dit plan door te zetten. Plannen om een dorp goed bereikbaar te maken en de toegangswegen naar recreatiegebieden volwaardig

aan te leggen, zodat iedereen uit de voeten kan en de leefbaarheid van een dorp vele jaren lang gewaarborgd blijft.

Beantwoording

- a. Wij achten de nieuwe ontwikkeling niet in strijd met de visie van de overheid. Een van de uitgangspunten in de Nota Ruimte (in werking getreden op 27 februari 2006) wordt aangegeven dat gestreefd moet worden naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Nieuwe bebouwing moet geconcentreerd tot stand komen, aansluitend op het bestaande bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten.

Er zijn diverse locaties voor in- of uitbreiding denkbaar, echter elk met de voor- en nadelen. De keuze, om een uitbreiding voor Wolphaartsdijk aan de oostzijde te realiseren, is indertijd weloverwogen genomen. De door u genoemde alternatieve locaties Fredericuspolder en Bijsterweg zijn toen afgefallen vanwege de grote landschappelijke kwaliteiten. Voor de oostzijde van het dorp zien wij de beste mogelijkheden om goed aan te sluiten bij de typische opzet van het dorp, gebruik makend van de lineaire structuren die de landschappelijke ondergrond biedt. Ten aanzien van de suggestie dat de gemeente Goes zich er makkelijk vanaf maakt merken wij op dat de vermeende grondpositie geen rol heeft gespeeld in de locatiekeuze. De grond van het volkstuintencomplex was voor de planontwikkeling in bezit, maar de overige gronden zijn middels onderhandelingen, na afronding van de studie naar de uitbreiding, verworven. De dorpsvereniging heeft in 2005, op eigen initiatief, een enquête uitgevoerd om inzicht te krijgen in welke mogelijkheden en wensen er zijn voor uitbreiding in Wolphaartsdijk. Ook hieruit kwam naar voren dat er behoefte bestaat aan nieuwbouw, maar is niet leidend geweest bij de keuzes die gemaakt zijn.

- Wij zijn van mening dat er voldoende belangstelling is voor nieuwbouw in Wolphaartsdijk. Het feit dat er woningen te koop staan in Wolphaartsdijk neemt niet weg dat er mensen zijn die een nieuwbouwwoning willen kopen of mensen die hun eigen woning willen bouwen. De toekomstige wijk krijgt een ruime differentiatie aan woningen, zoals woningen voor starters en seniorenwoningen, rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en landgoederen. Daarnaast bestaat een belangrijk aandeel van het totaal aantal woningen uit de uitgifte van vrije kavels voor de nieuwbouw in particulier opdrachtgeverschap. Het merendeel van de wachtlijstkandidaten voor de vrije kavels (circa 50) komt uit Wolphaartsdijk of Oud-Sabbinge. Zij hebben zich in laten schrijven toen de eerste signalen er waren dat er weer gebouwd zou worden in Wolphaartsdijk. Hieronder bevinden zich relatief veel jonge mensen in de leeftijd tussen de twintig en vijfendertig jaar. Er is tevens ook belangstelling van mensen van elders (meest ouderen), die rustig op het platteland willen wonen, vlak bij het Veerse Meer. Het bouwplan heeft een looptijd van minstens 5 jaar, waarbij wordt uitgegaan van een min of meer natuurlijke groei. Ten tweede hebben alle politieke partijen, in aanloop naar de verkiezingen in 2006, de wensen voor de collegeperiode op papier gezet. Hieruit is het collegeprogramma opgesteld, waarin is opgenomen dat het van belang is, voor de leefbaarheid in de dorpen, dat er gebouwd kan worden. Ook de gemeenteraad heeft de wens geuit om uitbreidingsmogelijkheden voor Wolphaartsdijk te onderzoeken. Ten derde heeft op 28 februari 2008 de gemeenteraad de Woonvisie vastgesteld. Deze woonvisie biedt de beleidskaders waarbinnen de gemeente de ontwikkeling van de woningvoorraad aanstuurt en afspraken maakt over woningbouwplannen met corporaties en ontwikkelaars. De gemeente Goes wil de woningbouwproductie zodanig sturen, dat voldoende woningen worden bijgebouwd om de druk op de woningmarkt te verlichten en de samenstelling van de woningvoorraad aansluit bij de woonwensen van mensen die in de gemeente Goes willen wonen. Voor het bouwen in de dorpen is in de Woonvisie vastgelegd dat wordt uitgegaan van een qua omvang beperkte en gefaseerde uitbreiding om daarmee te voorzien in de eigen woningbehoefte. Voor Wolphaartsdijk houdt dit een woningbouwproductie in van maximaal 17 woningen per jaar. Verder bevat de

woonvisie voor Wolphaartsdijk het beleidsdoel binnen de uitbreidingen starterswoningen, seniorenwoningen met zorgvoorzieningen en particulier opdrachtgeverschap te realiseren. Kijkend naar zowel de onderzoeken uitgevoerd op het gebied van woningbehoefte als naar het aantal inschrijvingen voor het uitbreidingsplan kan worden geconcludeerd dat er behoefte is aan nieuwe woningen in Wolphaartsdijk. Wij verwachten dan ook niet dat het uitbreidingsplan zal leiden tot verkrotting of leegstand elders in Wolphaartsdijk.

- De oostkant van het dorp wordt, voor een deel, gekenmerkt door achtertuinen en voor een deel door voorkanten. Wij menen dat nieuwbouw dit dorpsgezicht niet hoeft te ontsieren, maar gesteund door een groene ecologische invulling van de oostrand, een fraai beeld kan opleveren. De beoogde ontwikkeling sluit goed aan bij de typische opzet van het dorp, die in lijn is met de ontstaansgeschiedenis. Wolphaartsdijk kende tot circa 1870 het nederzettingstype van het “nieuwe” Oostkerke, het zogenoemde “voorstraatdorp”. Bij de uitbreidingsplannen is aansluiting gezocht bij deze type bebouwing door middel van het spiegelen van de bestaande Hoofdstraat. Na 1870 tot ongeveer 1950 is het dorp uitgebreid door zogenoemde lintbebouwing. De ontsluiting door een vrij lange weg refereert aan het idee van een lint. Het bestaande aanzicht vanaf de oostzijde op het dorp wordt hiermee veranderd, maar de bestaande historische lintstructuur (Hoofdstraat, Nazareth) blijft ongewijzigd. Deze historische lintstructuur wordt zelfs in zekere zin herhaald in het uitbreidingsplan. De oude kreek geldt hierbij als belangrijke structuurdrager. Wij menen met deze uitbreidingslocatie goed aan te sluiten bij de typische opzet van het dorp, gebruik makend van de lineaire structuren die de landschappelijke ondergrond biedt. De uitbreiding is hierdoor zorgvuldig in het bestaande bebouwde en onbebouwde landschap ingebed. Wij zijn dan ook niet van mening dat hier sprake is van een aantasting van de ruimte.
 - De stelling dat de volkstuinen op de huidige locatie op een goede, landelijke plek liggen en moeilijk zijn in te passen zijn in een “woonwijk” bestrijden wij. De huidige locatie is uitsluitend bereikbaar met de fiets of een kruiwagen. Met een wat grotere frees is het huidige complex nagenoeg onbereikbaar. In de nieuwe opzet kunnen de tuinen met een auto en aanhangwagen vrij dichtbij benaderd worden, hetgeen het werk op de tuinen makkelijker maakt voor wie dat wil. Ook komen er strengere regels voor bouwwerken hetgeen zal betekenen dat het geheel in de toekomst een minder rommelig beeld zal geven dan nu het geval is. Verder wordt er een waterleiding voor de tuinen aangelegd, zodat de volkstuinders dichtbij water kunnen halen in plaats van huis mee te moeten brengen. De volkstuinen zijn ingegeven door voorbeelden in de provincie, waar in dorpen en linten, naast primair de woonfunctie, door de ruime opzet ook ruimte is voor informeel agrarisch (volkstuin) gebruik. Ook elders in den lande zijn aardige voorbeelden te vinden waar volkstuinen en woningbouw gecombineerd zijn, zelfs in hoogstedelijke gebieden.
 - Het plangebied zelf is geen ecologisch waardevol gebied. Het huidig gebruik is agrarisch bouwland, weidegrond en volkstuinen.
 - Met betrekking tot de straten het volgende. Het autoverkeer betreedt het plan vanuit het westen via de Hoofdstraat en kiest binnen het plan d.m.v. nieuwe straten haar weg. Aan de noordzijde in het plangebied wordt de Friesestraat doorgetrokken, echter alleen toegankelijk voor fiets- en voetgangersverkeer. Ook de toegang tot de Noorddijk vanuit het plangebied is alleen voor fiets- en voetgangersverkeer. Wij zijn van mening dat de nieuwe straten een goede aansluiting krijgen op de bestaande infrastructuur van Wolphaartsdijk.
- b. In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) hebben wij normen vastgesteld over de verkeersintensiteit in woonstraten. Voor de dorpen leggen wij de grens van deze indicator leefbaarheid op 2500 mvt/etm (motorvoertuigen per etmaal). De verkeersintensiteit in de woonstraten waarop wij de het uitbreidingsplan ontsluiten overschrijdt deze grens niet. Daarbij gaan we er vanuit dat de verkeersintensiteit in de Hoofdstraat -ook na de realisatie van het uitbreidingsplan- onder de 1000 mvt/etmaal blijft. Wat betreft het verkeer in de Lepelstraat: weliswaar neemt ook hier de verkeersintensiteit -na realisatie van het uitbreidingsplan- toe, echter in de praktijk is deze toename amper merkbaar.

Om de leefbaarheid onder andere in de Lepelstraat te verbeteren werken we -zoals ook eerder aangegeven- een plan uit. Hierover is meer terug te lezen in ons GVV. Hierin stellen wij een aanpak voor om het (recreatie)verkeer door Wolphaartsdijk te verminderen. Dit willen we bereiken door dit verkeer een alternatieve route aan te bieden. Inmiddels zijn de plannen in een ver gevorderd stadium.

De verbetering van de Aardebolleweg en de aanleg van het fietspad is een combinatieproject, het waterschap voert het uit, en wij verzorgen naast een deel van de financiering ook de planologische procedure. Op dit moment zitten wij nog in de aanloop naar de (externe) planologische procedure. Naar verwachting kan in het najaar van 2009 de aanleg plaatsvinden.

Conclusie

De zienswijze is ontvankelijk, maar ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.