

Bedrijventerrein Lewedorp

Goedgekeurd

~~Ged. goedgekeurd~~~~Goedk. onthouden~~

bij besluit van

Gedeputeerde Staten van Zeeland

van 02-12-2008 20

nr. 08034408/29 dir. RMW

voor dezen,

de directeur directie Ruimte, Milieu en Water

Vastgesteld door de raad van de gemeente Goes bij besluit van 28-8-2008



, voorzitter



griffier

Titel Bestemmingsplan

"Bedrijventerrein Lewedorp"

Gemeente

Goes

Status

Ontwerp

Datum

28 augustus 2008

Projectnummer

BG18

Fase	Uitspraak/Besluit	Datum/Periode
Ontwerpplan ter inzage	xx	10-04-2008
Vaststelling door gemeenteraad		
Ter inzage legging vastgesteld plan	xx	
Goedkeuring G.S.		
Ter inzage legging goedkeuringsbesluit G.S.	xx	
Beroep ingesteld bij Afdeling bestuursrechtspraak		
Voorlopige voorziening gevraagd bij Voorzitter Afdeling bestuursrechtspraak		
Inwerkingtreding bestemmingsplan	xx	22 januari 2009
Essentie uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak		
Onherroepelijkheid bestemmingsplan	xx	22 januari 2009

Inhoudsopgave

Toelichting	7
1. Inleiding	9
2. Beleidskader	13
2.1. Rijksbeleid	13
2.2. Provinciaal beleid	13
2.3. (Boven)gemeentelijk beleid	15
2.4. Conclusies	16
3. Inventarisatie en analyse	17
3.1. Landschap	17
3.2. Functionele opbouw van het gebied	17
3.3. Ruimtelijke opbouw van het gebied	17
3.4. Kwaliteiten en potentiële ontwikkelingslocaties	18
4. Visie op het plangebied	19
4.1. Streefbeeld plangebied	19
4.2. Beheersparagraaf	19
5. Milieu en Duurzaamheid	21
5.1. Geluidhinder	21
5.2. Bufferzone	21
5.3. Milieuhinder	22
5.4. Water	23
5.5. Bodemverontreiniging	28
5.6. Flora en Fauna	29
5.7. Externe veiligheid	30
5.8. Archeologie en monumenten	35
5.9. Luchtkwaliteit	37
5.10. Duurzaam bouwen	39
6. Juridische vormgeving	41
6.1. Planvorm	41
6.2. Toelichting op de bestemmingen	41

7. Handhaving	45
8. Economische uitvoerbaarheid	49
9. Maatschappelijke toetsing en overleg	51
9.1. Maatschappelijke toetsing	51
9.2. Overleg	51
Bijlagen	55
BIJLAGE 1 Overzicht aanwezige bedrijven	57
BIJLAGE 2 Vooroverlegreacties	59
Voorschriften	61
I. Inleidende bepalingen	62
Artikel 1 Begripsbepalingen	62
Artikel 2 Wijze van meten	69
II. Bestemmingsbepalingen	70
Artikel 3 Bedrijf (B)	70
Artikel 4 Groen (G)	74
Artikel 5 Verkeer (V)	76
III. Algemene bepalingen	78
Artikel 6 Antidubbeltelbepaling	78
Artikel 7 Bestaande afstanden en andere maten	79
Artikel 8 Algemene gebruiksbepalingen	80
Artikel 9 Algemene vrijstellingsbepalingen	81
Artikel 10 Algemene wijzigingsbepalingen	82
Artikel 11 Algemene procedurebepalingen	83
IV. Overgangs- en slotbepalingen	84
Artikel 12 Strafbepaling	84
Artikel 13 Overgangsbepalingen	85
Artikel 14 Slotbepaling	86

Toelichting

Behorende bij het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Lewedorp" in de gemeente Goes.



Figuur 1 Ligging plangebied

1. Inleiding

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

Voorliggend plan vormt de basis voor een nieuw bestemmingsplan. Voor het plangebied geldt momenteel één bestemmingsplan dat dateert uit 1977 (Bedrijfsterrein Lewedorp). Dit plan is om meerdere redenen aan vervanging toe. Daarnaast zijn de maatschappelijke normen over wat in een bestemmingsplan vastgelegd dient te worden de afgelopen jaren gewijzigd; de in het vigerende plan gehanteerde systematiek is inmiddels achterhaald. Voorliggend plan biedt een handvat om ontwikkelingen gericht te sturen en daarmee bij te dragen aan het behoud van de ruimtelijke- en leefkwaliteit.

De nieuwe bestemmingsplannen worden voorzien van de zogenaamde IMRO-codering, wat inhoudt dat de bestemmingsplannen volledig digitaal uitgewisseld (kunnen) worden en in de toekomst ook door middel van internet raadpleegbaar kunnen zijn. In provinciaal verband is geïnitieerd door het Ministerie een Convenant ondertekend door de provincie Zeeland, gemeenten en stedenbouwkundige adviesbureaus om uiterlijk in 2005 (later 2010) te beschikken over digitaal uitwisselbare bestemmingsplannen conform de IMRO-systematiek. Voorafgaand aan de actualisering van de bestemmingsplannen, is de gemeente voornemens te komen tot het ontwikkelen van een integrale visie op de planologische ontwikkeling van elke kern. De gemeente streeft naar behoud van de eigen identiteit van haar kernen.

Het voorliggende plan betreft het bestemmingsplan voor Bedrijventerrein Lewedorp. In de figuren 1 tot en met 3 is het plangebied weergegeven.

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

uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde.



Figuur 2 Luchtfoto plangebied



Figuur 3 Straatnamenkaart

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 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 mogen niet ten koste gaan van de omgevingskwaliteiten. Derhalve is onderscheid gemaakt in een tweetal gebiedsgerichte strategieën:

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

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

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

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 wordt 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.

Bedrijventerreinen zijn gebieden die bestemd zijn voor de vestiging van bedrijven. Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen wordt gezocht naar een locatie met een goede ontsluiting nabij afzetgebieden en arbeidsmarkt en op voldoende afstand tot bijvoorbeeld woongebieden. Het terrein wordt vervolgens geschikt gemaakt voor bedrijfsactiviteiten (nutsvoorzieningen, bochtstralen, parkeerplaatsen, etc) en verkaveld uitgegeven aan geïnteresseerden. Bedrijventerreinen worden gezien als een randvoorwaarde voor economische ontwikkeling. Hierbij spelen twee aspecten een rol, de kwantiteit en de kwaliteit:

- Kwantiteit is belangrijk omdat er voldoende ruimte beschikbaar moet zijn voor nieuwvestiging, uitplaatsing of uitbreiding van bestaande bedrijven.

- Kwaliteit van bedrijventerreinen slaat op het kwaliteitsprofiel van het terrein, waarbij uitstraling en speciale voorzieningen belangrijk zijn. Verder heeft het betrekking op beleidsdoelen rond duurzaam ruimtegebruik, landschappelijke inpassing, parkmanagement en milieudoelstellingen.

2.3. (Boven)gemeentelijk beleid

De Bevelanden werkt. Ruimte voor economische dynamiek (juli 2004)

De gemeenten Noord-Beveland, Goes, Kapelle, Borsele en Reimerswaal hebben het Bestuurlijk Platform de Bevelanden in het leven geroepen, omdat zij geografisch gezien en vanwege functionele verbanden als regio herkenbaar zijn. Als input voor het Omgevingsplan is in juli 2004 "De Bevelanden Werkt" opgesteld. Dit is onderdeel van de thematische regiovisie (wonen, werken, recreatie) die de volgende doelen heeft:

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

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

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

In 2004 bleek er 540 ha capaciteit aan 'nat' bedrijventerrein te zijn, verdeeld over een groot aantal terreinen. De capaciteit aan 'droge' terreinen bleek ca. 131 ha. te bedragen, geconcentreerd op enkele grote terreinen. De beroepsbevolking in de Bevelanden verschilt qua opleidingsniveau weinig ten opzichte van heel Zeeland en zal nog slechts beperkt groeien.

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

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

Goes; Groenstructuurplan 2003-2012 (april 2004)

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

In het plangebied zijn geen belangrijke onderdelen van bestaande groenstructuur gelegen.

Welstandsnota (mei 2004)

Het welstandsbeleid van de gemeente Goes is verwoord in de "Welstandsnota Goes". Het belangrijkste doel van het welstandsbeleid is het vormen van een toetsingskader voor welstand, waarmee de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten behouden en versterkt kunnen worden. Hiervoor is een aantal beoordelingskaders opgesteld, waaronder gebiedsgerichte beoordelingskaders. Deze dienen altijd in samenhang met de gehele gebiedsomschrijving van het desbetreffende deelgebied waarop de bouwaanvraag van toepassing is te worden gehanteerd. Voor het plangebied is de gebiedstype bedrijfsterreinen van toepassing. Voor een beschrijving van beoordelingskaders wordt verwezen naar paragraaf 3.2.13 uit de Welstandsnota.

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

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

2.4. Conclusies

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

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. Landschap

Het bedrijventerrein bevindt zich ten noorden van de kern Lewedorp. Het bedrijventerrein ligt aan de noord en zuidzijde ingeklemd tussen de spoorlijn Vlissingen - Roosendaal en de A58. Aan west-, noord- en oostzijde wordt het gebied verder omsloten door akkers, wegen, sloten en bermen.

3.2. Functionele opbouw van het gebied

Bedrijventerrein Lewedorp kent hoofdzakelijk bedrijfsdoeleinden. Bij deze bedrijfsdoeleinden wordt in het oostelijk deel van het plangebied voorzien in een aantal bedrijfswoningen. Binnen het plangebied ligt één burgerwoning. Verder maken verkeersdoeleinden en beplantingsstroken deel uit van het plangebied.

3.3. Ruimtelijke opbouw van het gebied

Ruimtelijke hoofdstructuur

Ingeklemd tussen de snelweg A 58 en de spoorlijn Vlissingen-Roosendaal die de hoofdstructuur bepalen liggen een aantal grote bedrijfsloodsen van het bedrijf McCain Foods Holland B.V. en aannemersbedrijf Fraanje B.V. Aan de ontsluitingsweg van het gebied, de Nieuwe Kraaijertsedijk die het gebied aan de oostzijde begrensd en aan de Oranjeplaatweg liggen in het noordwestelijk deel van de locatie kleinschaliger bedrijfsloodsen met bedrijfswoningen. Ten noorden van de spoorlijn loopt deze kleinschalige structuur door in de vorm van een kort bebouwingslint. Aan de westzijde wordt het gebied afgeschermd door de boomrijke Toldijk waarmee het bedrijventerrein aan die zijde op een natuurlijke wijze wordt begrensd. Aan de oostzijde van de Nieuwe Kraaijertsedijk buiten het plangebied liggen twee bedrijven die wat betreft maat en schaal aansluiten bij de relatief kleinschalige bebouwing op het bedrijventerrein. Kenmerkend is de schoorsteen van de fritesfabriek die als markering in het landschap kan worden gezien.

Water- en groenstructuur

Belangrijke structurele waterpartijen zijn op het bedrijventerrein niet aanwezig.

De beplanting langs de A58 is waardevol, enerzijds als groenstrook ter aankleding van de snelweg en anderzijds als gewenste groene afscherming van de weinig fraaie bedrijvenlocatie. Deze brede beplantingsstrook dient behouden te blijven en verder te worden aangevuld.

3.4. Kwaliteiten en potentiële ontwikkelingslocaties

Anno 2007/2008 kunnen op basis van de inventarisatie een aantal kwaliteiten en potentiële ontwikkelingslocaties binnen het plangebied worden aangewezen. Het beleid is erop gericht de kwaliteiten te behouden. Daarnaast worden de potentiële ontwikkelingslocaties en structurele knelpunten in de visievorming meegenomen.

De uitstraling van het bedrijventerrein aan de zijde van de Nieuwe Kraaijertsedijk is redelijk te noemen. Het wegprofiel wordt gekenmerkt door groene, goed onderhouden bermen. Aan de westzijde wordt het terrein afgeschermd door een begroeide dijk die bijdraagt aan de ruimtelijke inpassing van het terrein. Aan de zuidzijde is in het verleden een beplantingsstrook aangewezen aan de zuidzijde van het bedrijventerrein. Deze is nog gedeeltelijk in tact. Afronding van deze beplantingsstrook is wenselijk. De uitstraling aan de noordzijde is duidelijk minder. Hier is geen sprake van landschappelijke inpassing. Tussen de bebouwing en het spoor ligt een onduidelijk vormgegeven ruimte. Openbare ruimte en eigendommen van derden lopen in elkaar over zonder erfafscheidingen. Een aantal verouderde panden en installaties die vroeger dienden voor laad- en los activiteiten herinneren aan de verdwenen relatie met het spoor. De enige voorziening op het terrein die dienst doet is de weegbrug. Opwaardering van de panden en installaties is wenselijk ten behoeve van een verbeterde uitstraling aan deze zijde van het bedrijventerrein.

4. Visie op het plangebied

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

4.1. Streefbeeld plangebied

Ten behoeve van een verbetering van de landschappelijke inpassing is het zaak de beplantingsstrook aan de zuidzijde van het plangebied af te ronden. Verbetering van de uitstraling aan de noordzijde is wenselijk. Dit kan worden gerealiseerd door het onderhouden van gebouwen, installaties, verharding en groen. De woningen langs de Nieuwe Kraaijertsedijk sluiten aan bij de lintbebouwingsstructuur ten noorden van het plangebied. Verdichting van deze woonbebouwing is niet wenselijk.

McCain Foods Holland BV is gevestigd aan Oranjeplaatweg 4a langs de A58 in Lewedorp (gemeente Goes). De activiteiten van McCain kunnen worden omschreven als het produceren van voorgebakken diepvriesfriet.

In de toelichting van bestemmingsplan Bedrijfsterrein Lewedorp staat vermeld dat Rijkswaterstaat in beginsel een minimale afstand van 100 meter eist tussen de as van de weg van de A58 en bedrijfsbebouwing. Ten tijde van het opstellen van het genoemde bestemmingsplan kon niet aan deze eis worden voldaan. Mede in verband met eventuele bedrijfsuitbreiding van de McCain-fabriek heeft Rijkswaterstaat toentertijd ingestemd met een rooilijn van 85 meter. De bedrijfsgebouwen zijn door de jaren heen op een aantal plaatsen uitgebreid tot voorbij de van origine in het bestemmingsplan Bedrijfsterrein Lewedorp opgenomen rooilijn. Zo is door de gemeente Goes al eerder medewerking verleend is aan het bouwen van vier vloeistofsilo's (met een bouwhoogte van 12 meter).

Met de in dit bestemmingsplan voorgestelde uitbreiding van het bouwvlak wordt de afstandsmaat van 85 meter overschreden met 15 meter. Ook de huidige bebouwing overschrijdt deze bebouwingsgrens reeds met 15 meter. Rijkswaterstaat heeft aangegeven, mede gezien deze bestaande bebouwing, geen bezwaar te hebben tegen de beoogde beperkte uitbreiding en kan zij instemmen met een afstandsmaat van 70 meter.

Het uitbreiden van het bouwvlak heeft vanwege de aanwezigheid van eerdere uitbreidingen en gerealiseerde silo's ruimtelijk gezien nauwelijks invloed op de verschijningsvorm van het complex van gebouwen. Handhaving van de in dit plan opgenomen rooilijnen van 70 meter is echter wenselijk omdat anders de beplantingsstrook en daarmee de landschappelijke inpassing in het geding komt.

4.2. Beheersparagraaf

Op grond van het Omgevingsplan Zeeland maakt een beheersplan onderdeel uit van het bestemmingsplan. In het beheersplan wordt aangegeven hoe de gemeente het beheer van het bedrijventerrein voorstaat. Het beheersplan voorziet in planmatige aanpak en bijbehorende instrumenten die in samenhang toegepast worden.

Het voorliggende plan betreft een beheersmatig bestemmingsplan, waarbij de bestaande

situatie juridisch wordt vastgelegd. Het plan beoogd niet om daadwerkelijk tot herstructurering over te gaan. De gemeente is inderdaad van mening dat de kwaliteit op sommige bedrijventerreinen te wensen over laat, maar dit bestemmingsplan is niet expliciet bedoeld om de kwaliteit van het terrein te verbeteren. De vraag is overigens ook of dit simpelweg via een bestemmingsplan mogelijk is. Voor wat betreft het beheer van de bedrijventerreinen heeft het college besloten om een herstructureringsfonds op te bouwen. Jaarlijks zullen er schouwrondes worden gehouden op de bedrijventerreinen om te bezien of er onderhoudsmaatregelen noodzakelijk zijn. Verder wordt er op dit moment gewerkt aan een kwaliteitsprofiel. De verwachting is dat er binnen een jaar voor elk bedrijventerrein een dergelijk profiel is opgesteld. Zo ook voor Bedrijventerrein Lewedorp. Gezien deze opmerkingen geniet het onze voorkeur om via deze weg de herstructurering te bewerkstelligen en niet zhet Omgevingsplan wenst, een apart beheersplan aan voorliggend bestemmingsplan toe te voegen.

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 wegas 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). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien. Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Lewedorp" is een beheersplan en voorziet niet in de bouw van nieuwe woningen of andere gevoelige bestemmingen. Het bestemmingsplan omvat een gezoneerd bedrijventerrein. De zone zelf maakt echter geen deel uit van het bestemmingsplan zelf. De Wet geluidhinder blijft daarom buiten toepassing. De zone bevindt zich buiten (rondom) het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Lewedorp". De geluidsproductie van de op het bedrijventerrein Lewedorp aanwezig bedrijven is zodanig dat zij samen niet meer geluidsimmissie veroorzaken dan 50 dB(A) op de zonegrens. De gemeente Goes is niet voornemens deze zone te wijzigen of op te heffen.

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 worden toegelaten. Als uitvloeisel van de bouwblokmethodiek in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied", vastgesteld d.d. 20 december 2001 kunnen binnen een zone van 100 meter van woon- en recreatiegebieden geen nieuwe agrarische bedrijven vestigen. Binnen een zone van 100 meter van het plangebied is geen (grondgebonden) agrarisch bedrijf gevestigd.

5.3. Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk 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. Op het bestaande bedrijventerrein ligt de situatie en daarmee de afstand tussen de bedrijvigheid en de gevoelige bestemmingen vast. De milieuvergunning van het bedrijf McCain Foods Holland B.V., het Besluit inrichtingen voor motorvoertuigen en het Besluit bouw- en houtbedrijven voorkomen dat de inrichtingen op het bedrijfsterrein leiden tot milieuhinder. In voorliggend bestemmingsplan worden de bestaande bedrijven geïnventariseerd. Op grond van de categorie-indeling van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2007) dienen de richtinggevende afstanden, zoals weergegeven in bijlage 1, van bedrijven/voorzieningen tot milieugevoelige bestemmingen aangehouden te worden.

Uit de inventarisatie blijkt dat drie inrichtingen aanwezig zijn op het bedrijventerrein: één uit de categorie 2 met een hinderafstand van 30 meter, één uit de categorie 3.1 met een hinderafstand van 50 meter en één uit de categorie 4.2 met een hinderafstand van 300 meter. Eén milieugevoelige woning bevindt zich binnen de plangrens, de overige bevinden zich daarbuiten. Binnen een afstand van 30 meter tot de grens van het categorie 2-bedrijf bevinden zich geen woningen. Hetzelfde geldt voor woningen binnen 50 meter tot het categorie 3.1-bedrijf. N.B. De bedrijfswoning (Nieuwe Kraaijertsedijk 31) die bij dit bedrijf hoort, heeft een grote tuin die ligt tussen het bedrijf en de woning Nieuwe Kraaijertsedijk 29. Deze bedrijfswoning is als zodanig bestemd. De milieuzonering van het bedrijventerrein is zo vormgegeven dat voor de kavel met het categorie 2-bedrijf slechts categorie 1- en 2-bedrijven zijn toegestaan en voor de kavel met het categorie 3.1-bedrijf slechts bedrijven uit categorie 1, 2 en 3.1.

De richtafstandenlijsten kunnen niet zonder meer worden toegepast op gevoelige functies op een bedrijven- of industrieterrein, zoals bedrijfswoningen en andere bewust op een bedrijventerrein gesitueerde gevoelige functies. Ook historisch gegroeide situaties op bedrijven- en industrieterreinen waarbij verspreide of kleine groepen van burgerwoningen zijn vermengd met milieubelastende bedrijvigheid vallen buiten de kaders van de richtafstandenlijsten. In dit soort situaties kan een lager kwaliteitsniveau van het woon- en leefklimaat worden aanvaard. Toch is ook voor deze functies een minimaal beschermingsniveau noodzakelijk. Daarom zijn in dit bestemmingsplan de bedrijfsbestemmingen gekoppeld aan de milieucategorie waarin de bedrijven zich momenteel bevinden. De woningen op en in de directe omgeving van het bedrijventerrein Lewedorp liggen alle binnen de hinderafstand van het bedrijf met milieucategorie 4.2. Daarom is aan de kavel van dit bedrijf behalve de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 een specifieke bestemming toegekend (ai = aardappelverwerkende industrie). Op deze wijze blijft het bestaande bedrijf toegestaan, maar kunnen zich op deze kavel geen bedrijven meer vestigen uit de categorieën 4.1 en 4.2. Bepalend voor dit categorie 4.2-bedrijf is de factor geluid. In zekere mate wordt het geluid van het bedrijf ter plaatse gemaskeerd door de aanwezigheid van rijksweg A58 (meer dan 30.000 motorvoertuigen per etmaal) en de Zeeuwse spoorlijn (goederenvervoer).

De woning Toldijk 3 wordt ten opzichte van het bedrijventerrein afgeschermd door de loods die bij deze woning hoort. Voor de woningen Nieuwe Kraaijertsedijk 21, 23, 25 en 27 zijn in 1999/2000 voor wat betreft de zuidgevels geluidwerende maatregelen genomen.

Voor het nieuwe beheersplan voor het bedrijventerrein Lewedorp is een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgesteld. Uitgangspunt hiervoor is de voorbeeld-Staat-van-Bedrijfsactiviteiten uit bijlage 3 van de VNG-publicatie Bedrijven en

Milieuzonering (2007). De Staat van Bedrijfsactiviteiten voor het bestemmingsplan Bedrijventerrein Lewedorp (zie bijlage 2) bestaat uit bedrijven die vallen onder de categorieën 1 tot en met 3.2 die qua aard en omvang als wenselijk kunnen worden beschouwd op dit bedrijventerrein. Het reeds aanwezige aardappelverwerkend bedrijf McCain Foods Holland B.V., dat onder categorie 4.2 valt, is aan deze lijst toegevoegd. Dit bedrijf voldoet aan de voorschriften van haar vergunning op grond van de Wet milieubeheer. Daarnaast zijn, om geurhinder in de omgeving tegen te gaan, speciale maatregelen getroffen.

In de planvoorschriften is een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid opgenomen waarmee bedrijven kunnen worden toegestaan die op papier niet passen binnen de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar qua daadwerkelijke milieubelasting wél passen.

Uitbreiding bouwvlak McCain

De mogelijke uitbreiding aan de zuidzijde van het terrein van McCain heeft geen invloed op de milieuhinder. In zekere mate wordt het geluid van het bedrijf ter plaatse gemaskeerd door de aanwezigheid van rijksweg A58.

5.4. Water

Water en Ruimtelijke Ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen. Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Watersysteem

Algemeen

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

1. er geen sprake is van zoute kwel in het plangebied;
2. er in het plangebied sprake is van geringe tot matige belvorming;
3. het plangebied weinig zettingsgevoelig is;
4. de bodem van het plangebied geschikt is voor infiltratie;
5. het plangebied geen aandachtsgebied voor waterhuishouding betreft.

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

Bodem

Volgens de bodemkaart van de Provincie Zeeland is het plangebied weinig zettingsgevoelig de

bodem bestaat uit zand.

Grondwatersysteem

Er is geen grondwateroverlast bekend binnen dit bestemmingsplan.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied maakt onderdeel uit van het afvoergebied De Piet. Het oppervlaktewater in het plangebied wordt via waterlopen afgevoerd richting de Piet, waar het uiteindelijk via Gemaal De Piet op het Veerse Meer wordt uitgeslagen.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Omgevingsplan Zeeland

De provincie Zeeland heeft samen met de waterschappen het Omgevingsplan Zeeland opgesteld. Hierin is het Rijksbeleid doorvertaald en uitgewerkt. Gestreefd wordt naar duurzame 'watersystemen' in Zeeland. Eén van de middelen hiervoor zijn de waterkansenkaarten. De kaarten geven aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd.

Waterplan Goes 2005-2010

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

Voor Lewedorp is aangegeven dat het plangebied behoort tot het afvoergebied de Piet. In het gebied geldt een zomer- en winterpeil van -0,70 m. Deze peilen gelden alleen voor primaire waterlopen. Het peil in niet primaire waterlopen ligt over het algemeen hoger. Het gebied zelf is geschikt voor retentie gezien de hoogte ligging van het gebied.

Bij invulling van de locaties rekening houden met het geen in de waterparagraaf is vermeld.

Overleg waterbeheerder

In overleg met het Waterschap Zeeuwse Eilanden is aan de hand van het "Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria" uit de "Handreiking Watertoets" een en andere voor Bedrijventerrein Lewedorp nader uitgewerkt.

THEMA	WATERDOELSTELLING	TOETSING
-------	-------------------	----------

Riolering	TRITS (vasthouden, bergen en afvoeren)	In het plangebied is er sprake van een gemengd rioolstelsel. In de wegberm van de Nieuwe Kraaijertsedijk staat een rioolwaterpersgemaaltje van het waterschap waarmee het afvalwater uit het plangebied wordt afgevoerd. De vanaf het persgemaaltje komende afvalwatertransportleiding kruist de Nieuwe Kraayertsedijk en ligt verder in de oostelijke wegberm. McCain voert zijn afvalwater af met een eigen transportleiding. Bij nieuwbouw gescheiden riolering aanleggen. Hemelwater direct naar de sloot afvoeren en vuilwater op de drukriolering aansluiten.
Watervoorziening	Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebrek op de behoefte aan water.	Geen nadelige effecten voorzien.
(Grond)water overlast	Tegengaan van grondwateroverlast	Er zijn geen problemen met water-overlast bekend. Er worden geen nadelige effecten voorzien. Ter plaatse van de bebouwing is een drooglegging van 70 cm haalbaar. Het waterschap, heeft in het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water, het regionale watersysteem getoetst aan de werknormen voor wateroverlast. De werknorm voor bebouwd gebied is 1:100 dwz dat bebouwd gebied slechts mag inunderen bij een regenbui die statistisch gezien één keer in de 100 jaar voorkomt. De toetsing geeft globaal aan op welke locaties sprake is van een hoger risico voor wateroverlast. Gebleken is dat binnen de kom Lewedorp geen gronden zijn gelegen die gevoelig zijn voor wateroverlast en voldoet aan de 1:100 norm.
Oppervlakte - water kwaliteit	Goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het oppervlaktewater van de sloten is brak. Uitlogende materialen zoveel mogelijk vermijden. Met name als er sprake is van lozing van (afgekoppeld) hemelwater op oppervlaktewater. Door toepassing van de afkoppelbeslisboom wordt de oppervlaktewaterkwaliteit door het plan niet negatief beïnvloed.

Grondwater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	de grondwaterkwaliteit mag door het plan niet negatief worden beïnvloed.
Onderhoud wateren		De Keur waterbeheer schrijft voor dat langs waterlopen een onderhoudsstrook vrijgehouden dient te worden van bebouwing en opgaande beplanting. Dit om de toegankelijkheid van de waterlopen voor onderhoudsmaterieel te waarborgen. Afhankelijk van de bovenbreedte van de waterloop is de vrij te houden strook 5m of 7m breed. Het onderhoud van de waterpartijen wordt uitgevoerd door de gemeente/waterschap, afspraken hierover in de BOB geregeld. In dit project worden afspraken gemaakt over de uitvoering van (vaak achterstallige) baggerwerken en het maken van afspraken over het toekomstige onderhoud.

Overleg waterbeheerder ten behoeve van uitbreiding bouwvlak McCain

In overleg met het Waterschap Zeeuwse Eilanden is aan de hand van het "Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria" uit de "Handreiking Watertoets" een en andere voor de uitbreiding van het bouwvlak van McCain nader uitgewerkt.

THEMA	WATERDOELSTELLING	TOETSING
Riolering	TRITS (vasthouden, bergen en afvoeren)	Bestaande riolering is drukriolering, bij nieuwbouw gescheiden riolering aanleggen. Hemelwater direct naar de sloot afvoeren en vuilwater op de drukriolering aansluiten.
Watervoorziening	Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebrek op de behoefte aan water.	Geen nadelige effecten voorzien.

Grondwater overlast	Tegengaan van grondwateroverlast	Er zijn geen problemen met water-overlast bekend. Er worden geen nadelige effecten voorzien. Ter plaatse van de bebouwing is een drooglegging van 70 cm haalbaar. Het waterschap, heeft in het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water, het regionale watersysteem getoetst aan de werknormen voor wateroverlast. De werknorm voor bebouwd gebied is 1:100 dwz dat gebouwd gebied slechts mag inunderen bij een regenbui die statistisch gezien één keer in de 100 jaar voorkomt. De toetsing geeft globaal aan op welke locaties sprake is van een hoger risico voor wateroverlast. Gebleken is dat binnen de kom Lewedorp geen gronden zijn gelegen die gevoelig zijn voor wateroverlast en voldoet aan de 1:100 norm.
Oppervlakte - water kwaliteit	Goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het oppervlaktewater van de sloten is brak. Uitlopende materialen zoveel mogelijk vermijden. Met name als er sprake is van lozing van (afgekoppeld) hemelwater op oppervlaktewater. Door toepassing van de afkoppelbeslisboom wordt de oppervlaktewaterkwaliteit door het plan niet negatief beïnvloed.
Grondwater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	de grondwaterkwaliteit mag door het plan niet negatief worden beïnvloed.

Onderhoud wateren		De Keur waterbeheer schrijft voor dat langs waterlopen een onderhoudstrook vrijgehouden dient te worden van bebouwing en opgaande beplanting. Dit om de toegankelijkheid van de waterlopen voor onderhoudsmaterieel te waarborgen. Afhankelijk van de bovenbreedte van de waterloop is de vrij te houden strook 5m of 7m breed. Het onderhoud van de waterpartijen wordt uitgevoerd door de gemeente/waterschap, afspraken hierover in de BOB geregeld. In dit project worden afspraken gemaakt over de uitvoering van (vaak achterstallige) baggerwerken en het maken van afspraken over het toekomstige onderhoud.
-------------------	--	--

5.5. Bodemverontreiniging

Binnen het plangebied zijn diverse bedrijven gevestigd en zijn tevens nog enkele woningen gesitueerd.

Aan de hand van historisch kaartmateriaal is gebleken dat in ieder geval in de 30-er jaren van de vorige eeuw op 2 delen van het plangebied boomgaarden aanwezig waren. Na die tijd zijn betreffende locaties bij herinrichting grotendeels op de schop gegaan. Het is mogelijk dat er door de aanwezigheid van de boomgaarden eventuele lichte verontreinigingen met bestrijdingsmiddelen, zoals DDT, aanwezig kunnen. Eventuele andere potentieel historisch verdachte activiteiten zijn bij de gemeente niet bekend.

Voor zover bij de gemeente Goes bekend is ter plaatse van de woningen de bodem niet onderzocht.

Op de diverse bedrijfslocaties zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. In het verleden is op enkele plaatsen bodemverontreiniging gevonden en deels verwijderd ten behoeve van o.a. bouwactiviteiten, herschikken van grond en het saneren van een ondergrondse brandstoftank.

Verspreid over het gebied is sprake van lichte tot incidenteel matige en sterke verontreinigingen.

Dit betreft in de grond in het bijzonder zware metalen, PAK en minerale olie. In het grondwater zijn wisselend lichte tot sterke verhogingen met arseen en zink en lichte verhogingen met minerale olie en aromaten aangetoond. Deze parameters kunnen toegeschreven worden aan meerdere oorzaken, enerzijds gerelateerd aan natuurlijke omstandigheden, anderzijds kunnen ze een gevolg zijn van bedrijfsmatige activiteiten in het verleden.

Op zich leveren de nu bij de gemeente bekende verontreinigingen géén risico's op voor het huidige bedrijfsmatige gebruik van het gebied.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, ontgravingen en bouwwerkzaamheden is veelal bodemonderzoek noodzakelijk c.q. dienen enige sanerende werkzaamheden te worden uitgevoerd.

Ingeval de bestemming wordt gewijzigd in bijvoorbeeld een meer gevoelige bestemming zoals wonen, is eveneens bodemonderzoek noodzakelijk.

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.

Uitbreiding bouwvlak McCain

De locaties die mogelijk in de toekomst ingericht worden met nieuwbouw dan wel geherstructureerd gaan worden ten behoeve van nieuwbouwactiviteiten zullen in ieder geval voorafgaande aan de aanvraag van de bouwvergunning c.q. functiewijziging, onderzocht moeten worden op mogelijke verontreiniging. Zonodig dienen voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden of wijzigingen sanerende maatregelen worden genomen.

5.6. Flora en Fauna

De natuurwetgeving in Nederland kent twee sporen:

1. Flora en faunawet is voor de soortenbescherming.
2. Natuurbeschermingswet is voor de gebiedsbescherming.

De gewijzigde natuurbeschermingswet van 1998, is op 1 oktober 2005 in werking getreden onder de naam: Natura 2000. In Europees verband zijn Vogel- en Habitatrichtlijngebieden aangewezen, gezamenlijk Natura 2000-gebieden genoemd. Op basis van de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet is het verplicht om bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het bedrijventerrein nabij Lewedorp bevindt zich niet binnen de grenzen of in de nabijheid van een beschermd natuurgebied. Vogelrichtlijn en/ of Habitatrichtlijn zijn op deze locatie niet van toepassing.

Het bedrijventerrein is ingesloten tussen de spoorlijn Roosendaal-Vlissingen aan de noordzijde en aan de zuidzijde vormt de A58 de directe begrenzing. Langs de A58 is de locatie is afgeplant met een struweel-beplanting met bomen in een strook van tien meter breed.

Op de locatie zijn verschillende bedrijven gesitueerd met verhard terrein, parkeergelegenheid en opslagterreinen. Ook bevinden zich aan de noordwestzijde nog enkele woningen met tuinen. Aan de randen bevinden zich nog wat smalle groenstroken en grasbermen die frequent worden onderhouden. Op deze locatie is van een ongestoorde omgeving voor flora of fauna geen sprake.

Aangezien het voorliggende plan met name de bestaande situatie conserveert, zal in het kader van dit plan geen nader onderzoek worden uitgevoerd.

Uitbreiding bouwvlak McCain

Voor de natuurwaarden in de omgeving heeft de beoogde uitbreiding van het bouwvlak geen gevolgen. Het betreft immers slechts een beperkte oppervlakte op reeds verhard terrein. Verstoring van vegetatie of zoogdieren is dan ook niet aan de orde. Ook voor broedvogels is de locatie op bedrijventerrein Lewedorp – mede gezien de ligging naast de A58 – totaal ongeschikt. Er is derhalve geen kans op verstoring van broedvogels. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk.

Gebiedsbescherming is niet aan de orde daar er geen Natura 2000-gebieden (speciale beschermingszones in het kader van de Natuurbeschermingswet) in de directe omgeving aanwezig zijn.

5.7. Externe veiligheid

In deze veiligheidsparagraaf is gebruik gemaakt van de volgende documenten:

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

Transportroutes

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.

Bij buisleidingen dient rekening gehouden te worden met een bebouwingsafstand en een

toetsingsafstand. Het streven dient erop gericht te zijn dat er binnen de toetsingsafstand geen woonbebouwing of bijzondere objecten worden gerealiseerd.

Inventarisatie transportroutes

Zeeuwse spoorlijn Vlissingen - Roosendaal

De noordzijde van het plangebied grenst aan de Zeeuwse spoorlijn Vlissingen - Roosendaal. Over de Zeeuwse spoorlijn worden gevaarlijke stoffen vervoerd.

De risico's samenhangend met het huidige en toekomstig transport van gevaarlijke stoffen per spoor zijn in opdracht van de Provincie Zeeland door bureau AVIV in 2005 in kaart gebracht.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor in Zuid-Beveland zijn realisatiegegevens over 2002 en een door ProRail opgestelde prognose van het vervoer van gevaarlijke stoffen voor 2010/2015 gebruikt. Daarnaast is rekening gehouden met ontwikkelingen zoals de Westerschelde Container Terminal en de realisatie van de nieuwe Sloelijn.

De resultaten zijn verkregen door uit te gaan van de aanbevolen risicoberekeningsmethodiek RBM2. De berekeningsresultaten en de toetsing aan de vigerende normen voor transportrisico's geven daarmee in een eerste indicatie of risicoaandachtspunten aanwezig zouden kunnen zijn.

Voor het plaatsgebonden risico is gebleken dat op geen van de beschouwde baanvakken voor de huidige en toekomstige situatie sprake is van een PR 10^{-6} contour. Bij geen enkele locatie langs de beschouwde baanvakken overschrijdt het berekende groepsrisico de oriënterende waarde.

Het plaatsgebonden en groepsrisico is in kaart gebracht vanuit de risicobenadering. Hierbij is sterk gefocust op toetsing aan de risiconormen. Opgemerkt moet worden dat ook zonder een overschrijding van de normstelling de effecten en gevolgen van een eventueel ongeval in de bebouwde omgeving al snel leiden tot een rampsituatie.

De voorgaande conclusies/bevindingen zijn gebaseerd op het huidige externe veiligheidsbeleid. Dit externe veiligheidsbeleid is in ontwikkeling. Door het ministerie van V&W wordt gewerkt aan een wettelijke verankering van het externe veiligheidsbeleid en aan een basisnet water, weg en spoor. Het basisnet omvat alle (rijks)infrastructuur (spoorwegennet, hoofdwegennet, hoofdvaarwegennet) die is aangewezen voor het vervoer van nader te bepalen gevaarlijke stoffen. Opzet is dat in het basisnet per modaliteit een aantal categorieën worden onderscheiden. Aan elke categorie zijn veiligheidszones (zoneringen met ruimtelijke beperkingen) en plafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen verbonden (gebruiksruimte). Deze zones kunnen per modaliteit en categorie een verschillende omvang hebben maar zijn nog niet vastgesteld.

Bij invoering van het basisnet zullen op grond van de dan geldende veiligheidszones ruimtelijke beperkingen langs de transportroute aan de orde zijn. Deze beperkingen zijn er thans niet.

Bij (de beoordeling van) toekomstige ruimtelijke en vervoersontwikkelingen (bijvoorbeeld een nieuwe containerterminal) zal rekening moeten worden gehouden met de dan geldende vervoerplafonds. Nieuwe vervoersontwikkelingen moeten getoetst worden aan de plafonds. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen eveneens. Uit berekeningen voor spoor blijkt dat de oriënterende waarde voor het GR op een aantal locaties van de Zeeuwse lijn waaronder Goes wordt overschreden indien de thans voorgestelde vervoersplafonds daadwerkelijk gerealiseerd/van kracht worden.

Wegen

De zuidzijde van het plangebied grenst aan de A58 waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats mag vinden.

Uit de Risico-inventarisatie wegtransport gevaarlijke stoffen Zeeland die in opdracht van de Provincie Zeeland door bureau AVIV in 2005 is uitgevoerd blijkt dat op geen van de beschouwde wegvlakken het plaatsgebonden risico een niveau van 10^{-6} per jaar bereikt en dat het berekende groepsrisico de oriënterende waarde niet overschrijdt.

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.

Inrichtingen

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 milieukwaliteiteisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen) is in werking getreden per 27 oktober 2004.

Doel van dit besluit is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen te 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 het plangebied ligt een aardappelverwerkend bedrijf met een koel/vriesinstallatie met een inhoud van 10 ton ammoniak. Aan de oostzijde van het plangebied ligt een akkerbouwbedrijf met een opslaggebouw voor bestrijdingsmiddelen conform CPR 15-3.

McCain Foods Holland B.V. aan de Oranjeplaatweg 4

Plaatsgebonden risico

Aangezien er binnen deze inrichting een koel/vriesinstallatie met een inhoud van 10 ton ammoniak aanwezig is valt deze onder het toepassingsgebied van het Bevi en is er sprake van een categoriale inrichting. Dit betekent dat voor de inrichting een standaardbenadering kan worden gevolgd. Voor de inrichting wordt uitgegaan van vaste afstanden en hoeft geen specifieke kwantitatieve risico analyse (QRA) te worden uitgevoerd.

De grootte van deze risicocontour wordt bepaald door de grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor personen binnen kwetsbare objecten. Voor personen binnen beperkt kwetsbare objecten geldt deze contour als richtwaarde. De contour is vertaald in afstanden. Deze afstanden zijn opgenomen in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Bekeken is of binnen deze afstanden kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn. De situatie en de omgeving zijn getoetst aan de afstandeisen opgenomen in dit Revi.

Tabel: Ammoniakinstallaties: Kentallen voor risicocontouren

Omschrijving risicobron	Afstand (m) Regeling externe veiligheid inrichtingen			
	tot PR10-6 *	tot grens invloedsgebied		
Installatie < -25°C	8.000 tot 10.000 kg NH ₃	opstellin gsuitvoeri ng 1	n.v.t.	n .v .t .

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er voldoende afstand is tot een kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Groepsrisico

Conform artikel 13 van het Bevi is de verantwoording van het groepsrisico bij de vaststelling van een bestemmingsplan noodzakelijk. Voor het bepalen van het groepsrisico is in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) een invloedsgebied aangegeven waarbinnen het aantal aanwezige personen moet worden meegeteld met de verantwoording van het groepsrisico.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico de oriënterende waarde niet overschrijdt.

Akkerbouwbedrijf met een bestrijdingsmiddelenopslag aan de Nieuwe Kraaijertsedijk 10

Aangezien er binnen deze inrichting maximaal 2.000 kg bestrijdingsmiddelen in emballage worden opgeslagen, valt deze niet onder het toepassingsgebied van het Bevi. Voor de risicobeoordeling wordt deze methodiek echter ook op deze inrichting toegepast. Dan is er sprake van een categoriale inrichting. Dit betekent dat voor de inrichting een standaardbenadering kan worden gevolgd. Voor de inrichting wordt uitgegaan van vaste afstanden en hoeft geen specifieke kwantitatieve risico analyse (QRA) te worden uitgevoerd.

De grootte van deze risicocontour wordt bepaald door de grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor personen binnen kwetsbare objecten. Voor personen binnen beperkt kwetsbare objecten geldt deze contour als richtwaarde. De contour is vertaald in afstanden. Deze afstanden zijn opgenomen in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Bekeken is of binnen deze afstanden kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn. De situatie en de omgeving zijn getoetst aan de afstandeisen opgenomen in dit Revi. Deze risicocontour valt buiten het plangebied.

Tabel: Opslag gevaarlijke stoffen: Kentallen voor risicocontouren

Omschrijving risicobron	Afstand (m) Regeling externe veiligheid inrichtingen		
	tot PR10-6 *	tot grens invloedsgebied	
opslaglocatie	beschermings niveau 3	65	275

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er voldoende afstand is tot een kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Groepsrisico

Conform artikel 13 van het Bevi is de verantwoording van het groepsrisico bij de vaststelling van een bestemmingsplan noodzakelijk. Voor het bepalen van het groepsrisico is in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) een invloedsgebied aangegeven waarbinnen het aantal aanwezige personen moet worden meegeteld met de verantwoording van het groepsrisico. Het gemiddeld aantal personen per hectare in dit invloedsgebied moet vervolgens worden getoetst aan de oriëntatiewaarde die is opgenomen in artikel 12, lid 1 onder b van het besluit. Deze oriëntatiewaarde is vertaald in een dichtheidstabel, die is opgenomen in de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico van het Ministerie van VROM. De dichtheidstabel geeft weer bij welke gemiddelde dichtheid van personen per hectare in het invloedsgebied aan de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt voldaan. Bij de beoordeling van het groepsrisico is dan ook getoetst aan de dichtheidstabel zoals opgenomen in de handreiking. Daarnaast is gebruik gemaakt van de kengetallen voor personendichtheden en de correctiefactoren voor de verblijftijd, opgenomen in de handreiking.

Tabel: Opslag gevaarlijke stoffen: Kentallen voor bepaling maximaal toelaatbare dichtheid

Omschrijving risicobron	Afstand (m) tot grens invloedsgebied	Gebied vanaf PR10 ⁻⁶ tot grens invloedsgebied Aantal personen per ha
opslaglocatie	275	275

Uit de berekeningen van het groepsrisico blijkt dat de oriënterende waarde niet wordt overschreden.

De norm voor het groepsrisico is een oriënterende waarde. Dit betekent dat er een bestuurlijke afweging moet worden gemaakt van de risico's tegen de maatschappelijke baten en kosten

van de risicovolle activiteit. Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico de oriënterende waarde niet overschrijdt.

Overige inrichtingen

Zogenaamde 8.40 Wm-(meldingsplichtige) inrichtingen vallen niet onder de werking van het Besluit. Bij vaststelling van een besluit op grond van de WRO moet met de externe afstanden die voortvloeien uit dergelijke 8.40 amvb's wel rekening worden gehouden.

Aardgaskast- en verdeelstations Delta N.V.

Oranjeplaatweg 4; aan de afstand vanaf het verdeelstation van ten minste 25 meter tot objecten categorie I en van ten minste 2 meter tot objecten categorie II moet worden voldaan.

Uitbreiding bouwvlak McCain

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van groot belang. Bij ruimtelijke plannen heeft dit betrekking op:

- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of via leidingen;
- bedrijven in de directe omgeving waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid.

In en in de nabijheid van de beoogde uitbreiding van het bouwvlak vinden dergelijke relevante bedrijfsactiviteiten niet plaats. Wel vindt vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn en over de A58 plaats. De uitbreiding van het bouwvlak zorgt echter niet voor een toename van personen in de omgeving van deze transportroutes. Derhalve wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen gevolgen heeft voor het voorliggende bouwplan.

5.8. Archeologie en monumenten

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

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

uit het Zeeuws Archeologisch Archief uit het nationaal informatiesysteem, ARCHIS.

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk wanneer:

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

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

Het gebied is daarnaast niet binnen een op de AMK aangegeven gebied met hoge archeologische waarde gelegen. In figuur pm zijn de archeologische waarden weergegeven.



Figuur pm Archeologische waarden

Gemeentelijke archeologiebeleid

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

De invoering van de archeologie in de Monumentenwet heeft vervolgens nog enige tijd op zich

laten wachten, maar met ingang van juli 2006 zijn gemeenten verantwoordelijk c.q. het bevoegd gezag op het gebied van de archeologische monumentenzorg. Tussentijds is echter in regioverband een ambtelijke werkgroep aan de slag gegaan om samenwerkingsmogelijkheden te bezien. Dit heeft op 20 september 2006 in VZGverband geresulteerd in een besluit om gezamenlijk onderzoek te verrichten. Deze samenwerking heeft als voordeel dat er onder andere vergelijkbaar onderzoeksmateriaal verkregen wordt waardoor er goede lokale en regionale afwegingen gemaakt kunnen worden en keuzes gemaakt kunnen worden die de eigen identiteit van de gemeente kan versterken. Daarnaast wordt ook gesproken over het aanstellen van een regionale archeoloog. Echter pas nadat in beeld is gebracht hoeveel werk uit de onderzoeksresultaten en de beleidskeuzes, zal een afgewogen beslissing genomen kunnen worden. Begin oktober 2006 zijn drie bureaus gevraagd offerte uit te brengen om onderzoek te verrichten naar de archeologische waarden en om de onderzoeksresultaten te vertalen naar archeologische beleidskaarten. Zodra deze gegevens bekend zijn en de beleidskeuzes zijn gemaakt zal dit onder andere kunnen leiden tot planologische gevolgen. Indien dit het geval is, zal met zogenaamde 'facet'-bestemmingsplanwijzigingen gewerkt worden om de archeologische waarden te beschermen. De verwachting is eind 2007 een archeologiebeleid te kunnen presenteren.

Uitbreiding bouwvlak McCain

Op de AMK zijn alle bekende terreinen in Zeeland met archeologische waarde aangegeven. Het fabrieksterrein van McCain is niet gelegen in zo'n gebied.

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden is het fabrieksterrein opgenomen in een zone met een zeer lage trefkans op archeologische vondsten. Gezien deze verwachtingswaarde is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.9. Luchtkwaliteit

Algemeen

In augustus 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 in werking getreden. Hierdoor zijn overheden bij besluiten, waarbij het aspect luchtkwaliteit aan de orde is, verplicht de grenswaarden, genoemd in het Besluit luchtkwaliteit 2005, in acht te nemen ten aanzien van voor luchtverontreiniging gevoelige bestemmingen.

Besluit 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 het Besluit 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 in het algemeen en met name bij bestaande (gevoelige) functies. De vestiging van nieuwe bedrijven kan mogelijk ook leiden tot een toename van de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

Gevoelige bestemmingen

De staatssecretaris van VROM merkt bij brief van 30 september 2004 de volgende locaties aan

als voor luchtverontreiniging gevoelige bestemmingen:

- woningen of bouwwerken die voor bewoning worden gebruikt;
- gebouwen voor kinderopvanginstellingen;
- gebouwen voor gezondheidszorginstellingen;
- gebouwen voor onderwijsinstellingen;
- sportterreinen.

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Lewedorp" is een beheersplan en voorziet niet in de bouw van nieuwe woningen of andere gevoelige bestemmingen.

Wijziging verkeersstructuur/intensiteiten/omgevingsparameters

Het nieuwe bestemmingsplan " Bedrijventerrein Lewedorp " biedt niet de mogelijkheid tot het aanleggen of wijzigen van een openbare weg. Het kent ook geen nieuwe bestemmingen die zullen kunnen leiden tot een toename van de verkeersintensiteit. Evenmin zal het de parameters, die van belang zijn om de luchtkwaliteit te bepalen, wijzigen.

Bedrijven

Het nieuwe bestemmingsplan " Bedrijventerrein Lewedorp " biedt niet de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe bedrijfsbestemmingen die zullen kunnen leiden tot een toename van de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

Uitbreiding bouwvlak McCain

Nieuwe ontwikkelingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit door een toename van autoverkeer moeten worden getoetst aan de in het Besluit luchtkwaliteit 2005 opgenomen grenswaarden.

De uitbreiding van het bouwvlak zal geen extra verkeer genereren. Ook zullen er (voorlopig) geen personen verblijven. Het berekenen van de concentratie van de maatgevende stoffen ter plaatse is derhalve niet noodzakelijk. Het Besluit luchtkwaliteit staat de uitbreiding van het bouwvlak niet in de weg.

Conclusies

- Het nieuwe bestemmingsplan " Bedrijventerrein Lewedorp " zal niet leiden tot een toename van de jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide en fijn stof.
- Hetzelfde geldt voor de overschrijdingen van het 24-uursgemiddelden voor deze stoffen.
- Het Besluit luchtkwaliteit staat de uitbreiding van het bouwvlak niet in de weg.

5.10. Duurzaam bouwen

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

6. Juridische vormgeving

6.1. Planvorm

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

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

De voorschriften zijn opgebouwd uit Algemene en technische bepalingen (paragraaf I), Bestemmingsbepalingen (paragraaf II), Algemene bepalingen (paragraaf III) en Overgangs- en slotbepalingen (paragraaf IV). In de volgende paragraaf worden de voorschriften toegelicht. De plankaart van Bedrijfsterrein Lewedorp bestaat uit één kaartblad.

6.2. Toelichting op de bestemmingen

I. Algemene en technische bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

II. Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Bedrijf (B)

De meeste gronden zijn aangewezen als "Bedrijf". De toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het bedrijf McCain Foods Holland B.V. heeft vanwege zijn zware milieucategorie een nadere aanduiding gekregen, namelijk (ai) aardappelverwerkende industrie.

Uitsluitend ter plaatse van de nadere aanduiding (bw) zijn bedrijfswoningen toegestaan. Op het terrein is een aantal bedrijfswoning aanwezig. Aan bedrijfswoningen worden minder hoge milieueisen gesteld dan aan burgerwoningen.

Het uitoefenen van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit bij ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten, is niet toegestaan.

De gronden zijn mede bestemd voor verhardingen, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming, waaronder begrepen energievoorzieningen. Binnen de bestemming zijn bedrijfsgebouwen en andere bouwwerken toegestaan.

De hoofdgebouwen moeten opgericht worden in het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak. De voorgevel van een hoofdgebouw moet voor 50% in de op de plankaart opgenomen voorgevelrooilijn worden gebouwd. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen ten behoeve van de toegestane dakvoet- en totale hoogte en de afstand tussen vrijstaande gebouwen.

Vrijstellingsbevoegdheden zijn opgenomen om bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen toe te staan en af te wijken van de voorgeschreven (hoogte)maten.

Bovendien zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken te vergroten en de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen. Voor het toepassen van de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden zijn enkele procedureregels opgenomen.

Artikel 4 Groen (G)

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

Artikel 5 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, etc) toegestaan. De bouwbeoordelingen zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen.

III. Algemene bepalingen

Artikel 6 Antidubbeltelbepaling

Het doel van deze bepaling is om te voorkomen dat, wanneer volgens het bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van het bouwperceel mogen beslaan, het

overgebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waarvan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7 Bestaande afstanden en andere maten

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

Artikel 8 Algemene gebruiksbepalingen

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

Artikel 9 Algemene vrijstellingsbepalingen

In artikel 11 is een aantal algemene vrijstellingsbepalingen opgenomen. Deze vrijstellingen betreffen het overschrijden van bebouwingsgrenzen, geringe afwijkingen van het bestemmingsplan en een vrijstelling voor het oprichten van antennes en masten.

Artikel 10 Algemene wijzigingsbepalingen

In artikel 12 zijn algemene wijzigingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders opgenomen om nutsgebouwtjes te kunnen bouwen, voor het overschrijden van bebouwingsgrenzen en om geringe afwijkingen te kunnen laten plaatsvinden.

Artikel 11 Algemene procedurebepalingen

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

IV. Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 12 Strafbepaling

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

Artikel 13 Overgangsbepalingen

Artikel 15 bevat overgangsbepalingen met betrekking tot het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkende gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergoot.

Artikel 14 Slotbepaling

Het bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de naam "Bedrijventerrein Lewedorp".

7. Handhaving

Inleiding

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

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

Handhaving bestemmingsplannen

Onder handhaving wordt verstaan het nemen van maatregelen om de naleving van wettelijke voorschriften te bevorderen. Handhaving betreft dus niet alleen het daadwerkelijk repressief optreden tegen overtreders door toepassing van sancties als bestuursdwang en dwangsom. Daaraan voorafgaand bestaat handhaving ook uit het maken van heldere en hanteerbare regels, het verschaffen van inzicht in die regels - zodat de burger het vanzelfsprekend acht zich aan de gestelde norm te houden - en het houden van toezicht op de naleving ervan. Een eerste vereiste voor een goede handhaving is derhalve een bestemmingsplan met handhaafbare voorschriften. Dat wil zeggen voorschriften die zodanig zijn opgesteld dat deze in de toetsingspraktijk goed hanteerbaar zijn.

Voorlichting en preventief optreden vormen de basis voor een effectief handhavingsbeleid. Een goede informatievoorziening draagt bij aan een verbetering van de naleving van bestemmingsplannen. Hoewel sanctionering in de meest optimale situatie niet nodig zou moeten zijn, zullen zich in de praktijk altijd gevallen voordoen waarin achteraf opgetreden moet worden tegen illegale situaties. In veel gevallen besluit het college van burgemeester en wethouders een overtreding gedwongen te laten beëindigen en daartoe zonedig 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. Tot het gedogen van overtredingen wordt slechts in uitzonderlijke gevallen overgegaan, bijvoorbeeld wanneer in redelijkheid niet meer voldaan kan worden aan de geldende regels, terwijl aanpassing van de regelgeving aan gewijzigde beleidsinzichten nog niet heeft plaatsgevonden.

Bestaande situaties

Eind 2005 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 ongeregelheden. In het kader van het uitoefenen van toezicht is samenwerking met externe partijen als politie en waterschap geen uitzondering. Van een gestructureerde vorm van toezicht gaat een preventieve werking uit. Frequente buitencontroles en daadkrachtig optreden tegen overtredingen leiden ertoe dat het ontstaan van nieuwe illegale situaties zoveel mogelijk wordt voorkomen.

8. Economische uitvoerbaarheid

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

Uitbreiding bouvlak McCain

De grond is reeds in eigendom van McCain. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten worden door de initiatiefnemer gefinancierd. Initiatiefnemer heeft aangegeven in staat te zijn de betreffende kosten te financieren. De gemeente acht de kans op planschade verwaarloosbaar.

9. Maatschappelijke toetsing en overleg

9.1. Maatschappelijke toetsing

De gemeente betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het ontwerp van het bestemmingsplan zal in verband daarmee gedurende zes weken op het gemeentesecretariaat ter inzage liggen. Gedurende deze termijn kunnen door een ieder zowel mondelinge als 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 wordt overleg gepleegd met:

- Provinciale Commissie Omgevingsbeleid, Sub-commissie gemeentelijke plannen;
- Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- N.V. Delta Nutsbedrijven;
- Kamer van Koophandel Zeeland.

Provinciale Commissie Omgevingsbeleid, Sub-commissie gemeentelijke plannen

Brief van 27 februari 2008

Reactie

1. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de kwaliteit van het bedrijventerrein niet altijd als optimaal wordt ervaren. Aangegeven is dat het streven er op is gericht om de kwaliteit van het bedrijventerrein waar mogelijk te versterken. In het plan ontbreekt evenwel een visie c.a. (beheers)plan hoe de gemeente dit denkt te bewerkstelligen, hoe het beheer geregeld wordt en hoe de financiën gedekt zijn om herstructurering in de toekomst overbodig te maken. Aangezien hieraan in het regionaal bedrijventerreinprogramma ook geen aandacht is besteed verzoeken wij u hieraan in de toelichting alsnog aandacht te besteden (categorie 2)
2. Op de plankaart zijn enkele "erven" bij bedrijfswoningen niet voorzien van een bestemmingsaanduiding "zonder gebouwen". Wij verzoeken u dit alsnog op de plankaart aan te geven. (cat 2).
3. Wij verzoeken u overeenkomstig onze circulaire van 15 oktober 2003 als bijlage bij het bestemmingsplan te voegen een overzichtslijst van de verleende vrijstellingen (artikel 15, 17 en 19 van de WRO) met vermelding van de datum, locatie inzake de verleende vrijstelling en het onderwerp van de vrijstelling (cat. 2).

Beantwoording

1. Het beheer wordt uitgevoerd volgens ons, door College vastgesteld, eigen beheerbeleid. Dit is op standaardniveau conform Integraal Beheer Openbare Ruimte (IBOR). Gezien de omvang van het bedrijventerrein en het geringe aandeel grond wat in gemeentelijk bezit is zien wij het voorlopig niet als noodzakelijk om een apart beheersplan op te stellen.
2. Om de bewoners van bedrijfswoningen enige uitbreidingsmogelijkheden te bieden is ter

plaatsse bebouwing toegestaan en is ervoor gekozen de nadere aanduiding "zonder gebouwen" niet op te nemen. Om erfbouw toe te staan is de regeling opgenomen zoals deze standaard opgenomen wordt bij burgerwoningen in beheersplannen. De bebouwing is overigens net als bij burgerwoningen beperkt tot maximaal 250 vierkante meter. Aangezien bedrijfsbebouwing uitsluitend binnen een bouwvlak is toegestaan en binnen de regeling met betrekking tot de erfbouw geen bedrijfsdoeleinden zijn toegestaan is er geen risico dat de bedrijven zich ter plaatse ongewenst gaan uitbreiden. Ons inziens is het dan ook niet noodzakelijk de bewoners van de bedrijfswoningen te beperken in hun mogelijkheden en ter plaatse geen bebouwing toe te staan;

3. Conform het verzoek van de provincie Zeeland is een overzichtslijst van de verleende vrijstellingen aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Waterschap Zeeuwse Eilanden

Brief van 6 februari 2008

Reactie

1. Op de plankaart komt de bestemming Water niet voor. Artikel 6 van de planvoorschriften kan dus vervallen;
2. Volgens het Stedelijk Waterplan heeft het water in het plangebied de functie buitenstedelijk;
3. Anders dan is aangegeven is er sprake van een gemengd stelsel. In de wegberm van de Nieuwe Kraaijertsedijk staat een rioolwaterpersgemaaltje van het waterschap waarmee het afvalwater uit het plangebied wordt afgevoerd. De vanaf het persgemaaltje komende afvalwatertransportleiding kruist de Nieuwe Kraaijertsedijk en ligt verder in de oostelijke wegberm. McCain voert zijn afvalwater af met een eigen transportleiding.
4. Het thema watervoorziening is in dit plangebied niet aan de orde;
5. Het Waterschap Zeeuwse Eilanden heeft verder enkele aanvullingen op de waterparagraaf, welke niet tot een concrete wijziging van het bestemmingsplan leiden.
6. Deze brief dient beschouwd te worden als het wateradvies.

Beantwoording

1. Het artikel water is uit de planvoorschriften verwijderd;
2. De waterparagraaf is hier op aangepast;
3. De waterparagraaf is hier op aangepast;
4. De waterparagraaf is hier op aangepast;
5. De vooroverlegreactie van het Waterschap Zeeuwse Eilanden is als bijlage bij het plan gevoegd;
6. De vooroverlegreactie van het Waterschap Zeeuwse Eilanden is als bijlage bij het plan gevoegd.

N.V. Delta Nutsbedrijven

Geen reactie ontvangen

Kamer van Koophandel Zeeland

Brief van 1 februari 2008

Reactie

1. het bebouwingspercentage bedraagt 70% tenzij anders weergegeven op de kaart: in een concreet geval is dat 100%. Wij stellen voor om voor het gehele plangebied geen bebouwingspercentage op te nemen, waardoor ondernemers maximale mogelijkheden hebben om het terrein in te vullen;
2. de maximale bouwhoogtes voor hoofdgebouwen en voor andere vormen van bebouwing variëren. Volgens ons kan volstaan worden met één maximale bouwhoogte voor hoofdgebouwen en één maximum voor de andere vormen van bebouwing;
3. bepalingen over de afstanden tussen gebouwen onderling en tussen gebouwen en de perceelsgrens zijn onnodig beperkend;
4. het gebruik van woningen voor bedrijf of beroep aan huis is gekoppeld aan een vrijstellingsbepaling. Met inachtneming van de opgenomen criteria kan de vrijstellingsbepaling achterwege blijven;
5. binnen de bestemming bedrijfsdoeleinden worden subbestemmingen gehanteerd, waarbij gebruik wordt gemaakt van de omschrijving van bedrijfsactiviteiten. Ons voorstel is om, in geval van subbestemmingen, de betreffende categorie van de Staat van Inrichtingen te hanteren als subbestemming voor het betreffende pand of perceel.
6. De regelgeving in een bestemmingsplan is vaak dubbelop: ook in andere "wetgeving", zoals in het bouwbesluit, in welstandseisen en in (brand)veiligheidsregels wordt hetzelfde al geregeld. Wij stellen voor om in het bestemmingsplan uitsluitend zaken te regelen die ruimtelijk relevant zijn. Wij adviseren u het voorontwerp van het bestemmingsplan te toetsen op nut en noodzaak van alle daarin opgenomen regelgeving.
7. Ten slotte zijn in het plan diverse algemene wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden opgenomen, die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Wij vinden dat deze algemene vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden onvoldoende flexibiliteit bieden aan ondernemers. Immers, eerst moet uw College besluiten mee te werken. Vervolgens zit daar een hele procedure aan vast wat extra tijd, extra kosten en extra mogelijkheden van bezwaar en beroep met zich meebrengt. Wij pleiten er voor om de ruimte, die vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden voor het gehele plangebied bieden, rechtstreeks in het Bestemmingsplan toe te staan.

Beantwoording

1. Het is ruimtelijk gezien ongewenst dat alle kavels volledig kunnen worden bebouwd. Om dit te voorkomen is een maximaal bebouwingspercentage opgenomen. Dit percentage is echter dusdanig ruim dat de aanwezige bedrijven voldoende uitbreidingsmogelijkheden worden geboden.
2. In onderhavig plan is er voor gekozen de bestaande situatie vast te leggen. Deze opgenomen hoogten vormen dan ook geen beperking voor de gevestigde bedrijven. Daarnaast is het ruimtelijk ongewenst op elke kavel een dusdanige bouwhoogte toe te staan in overeenstemming met het reeds aanwezige hoogste gebouw (10 meter). Bovendien is er een groot onderscheid tussen een bedrijfsgebouw en een bedrijfswoning. Het opnemen van één algemene bouwhoogte voor hoofdgebouwen is daardoor erg onlogisch en zou tot vreemde situaties kunnen leiden.
3. Onderhavige bepaling is conform het verzoek van de Kamer van Koophandel komen te vervallen;
4. De opgenomen vrijstelling is, conform het verzoek van de kamer van koophandel, komen te vervallen;
5. Het bedrijf McCain is (zoals uitgebreid in de toelichting staat vermeld) in een dusdanig hoge categorie ingeschaald dat maatwerk ter plaatse is gewenst. De gemeente Goes wil

het bedrijf ter plaatse graag handhaven. Om ongewenste industrie te weren en de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf McCain toch toe te staan is ter plaatse de subcategorie "aardappelverwerkende industrie" opgenomen. Het laten vervallen van de subcategorie zou industrie mogelijk maken die ter plaatse als ongewenst kan worden bestempeld;

6. Het plan is op nut en noodzaak getoetst en geschikt bevonden;
7. De diverse algemene wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden zijn juist opgenomen om flexibiliteit in het plan te bewerkstelligen. Het laten vervallen van deze algemene wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden zou echter ontwikkelingen toe laten op locaties waar dat om uiteenlopende redenen ongewenst kan zijn. In het kader van een goede ruimtelijk ordening zijn wij dan ook van mening dat wij hierin enige sturingsmogelijkheden dienen te behouden door het verlenen van goedkeuring aan deze instrumenten.

Bijlagen

BIJLAGE 1 Overzicht aanwezige bedrijven

BIJLAGE 2 Vooroverlegreacties

