

De Poel I,III en IV

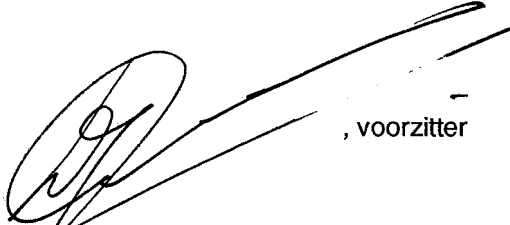
Vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting	8
1. Inleiding	10
2. Inventarisatie en analyse	14
2.1. Historie	14
2.2. Landschap	14
2.3. Functionele opbouw van het gebied	15
2.4. Ruimtelijke opbouw van het gebied	16
2.5. Kwaliteiten en potentiële ontwikkelingslocaties	18
3. Beleidskader	20
3.1. Rijksbeleid	20
3.2. Provinciaal beleid	20
3.3. (Boven)gemeentelijk beleid	22
4. Milieu en Duurzaamheid	26
4.1. Luchtkwaliteit	26
4.2. Geluidhinder	26
4.3. Bufferzone	27
4.4. Milieuhinder	27
4.5. Water	27
4.6. Bodemverontreiniging	29
4.7. Flora en Fauna	30
4.8. Externe veiligheid	31
4.9. Archeologie en monumenten	39
5. Visie op het plangebied	42
5.1. Streefbeelden deelgebieden	42
5.2. Streefbeelden functies	43
6. Juridische vormgeving	46
6.1. Planvorm	46
6.2. Toelichting op de bestemmingen	46
7. Handhaving	54
8. Economische uitvoerbaarheid	58

Bestemmingsplan "De Poel I,III en IV", maart 2009

Vastgesteld door de raad van de gemeente Goes bij besluit van ..12 maart 2009



, voorzitter



, griffier

Titel Bestemmingsplan	"De Poel I,III en IV"
Gemeente	Goes
Status	Vastgesteld
Datum	12 maart 2009
Projectnummer	

Bestemmingsplan "De Poel I,III en IV", maart 2009

9. Maatschappelijke toetsing en overleg	58
9.1. Maatschappelijke toetsing	58
9.2. Overleg	61
 Bijlage 1: Vooroverlegreacties	
 Regels	67
 I. Inleidende bepalingen	69
Artikel 1 Begripsbepalingen	69
Artikel 2 Wijze van meten	76
 II. Bestemmingsbepalingen	77
Artikel 3 Bedrijf (B)	77
Artikel 4 Detailhandel (DH)	82
Artikel 5 Gemengd (GD)	85
Artikel 6 Groen (G)	88
Artikel 7 Horeca (H)	90
Artikel 8 Kantoor (K)	92
Artikel 9 Maatschappelijk (M)	94
Artikel 10 Recreatie (R)	96
Artikel 11 Sport (S)	98
Artikel 12 Verkeer (V)	100
Artikel 13 Water (WA)	103
Artikel 14 Wonen (W)	104
Artikel 15 Leiding - Aardgas	107
Artikel 16 Leiding - Rioolpersleiding	109
 III. Algemene regels	111
Artikel 17 Algemene bouwregels	111
Artikel 18 Algemene ontheffingsregels	112
Artikel 19 Antidubbeltelbepaling	113
Artikel 20 Algemene procedurebepalingen	114
 IV. V Overgangs- en slotbepalingen	115
Artikel 21 Overgangsbepalingen	115
Artikel 22 Slotregel	116
 Bijlage 1: Staats van Bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2: Lijst particuliere bewoning	

Toelichting

Behorende bij het bestemmingsplan "De Poel I,III en IV" in de gemeente Goes.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1. Inleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op het bedrijventerrein "De Poel I, III en IV" in de gemeente Goes. De gemeente heeft besloten om alle (verouderde) bestemmingsplannen binnen haar grondgebied te actualiseren en gelijktijdig te digitaliseren. Het uitgangspunt is om per bebouwde kom een 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.

Bestemmingsplannen mogen in principe niet ouder zijn dan 10 jaar. Verouderde bestemmingsplannen omzeilen immers nieuwe inzichten van hogere overheden en hogere wetgeving. De gemeente heeft daarom een wettelijke actualiseringplicht. Daarnaast wil de gemeente een einde maken aan de verouderde plannen en de onderlinge verschillen die er door de verschillende opvattingen in de loop der jaren in zitten. Dit leidt tot onduidelijke en ongewenste situaties voor zowel de gemeente als burgers en andere belanghebbenden.

Indien gemeenten hun bestemmingsplannen niet tijdig actualiseren, vervalt bovendien de bevoegdheid tot het heffen van rechten die met bepaalde ontwikkelingen gepaard gaan. Denk bijvoorbeeld aan het heffen van bouwleges.

De toelichting van een actueel bestemmingsplan kan bovendien een basis bieden voor het toestaan van nieuwe ontwikkelingen of het weigeren van ongewenste bouwinitiatieven.

Voorliggend plan vormt de basis voor een nieuw bestemmingsplan. Het plan biedt een handvat om ontwikkelingen gericht te sturen en daarmee bij te dragen aan het behoud van de ruimtelijke – en leefkwaliteit.

De huidige juridisch-planologische regeling voor dit gebied bestaat uit:

- het bestemmingsplan "Industrieterrein De Poel" (vastgesteld door de raad d.d. 16 april 1981);
- het bestemmingsplan "Zuid-West" (vastgesteld door de raad d.d. 18 oktober 1967);
- herziening bestemmingsplan "Zuid-West" (vastgesteld door de raad d.d. 16 augustus 1961);
- het bestemmingsplan "Zuid-West 4^e herziening" (vastgesteld door de raad d.d. 18 februari 1988);
- het bestemmingsplan "Herontwikkeling Van Hertumweg" (vastgesteld door de raad d.d. 15 februari 2001).

Deze bestemmingsplannen zijn om meerdere redenen aan vervanging toe. Het is wenselijk om deze relatief kleinen bestemmingsplannen te integreren in een bestemmingsplan voor het hele gebied "De Poel I, III en IV". Daarnaast zijn de maatschappelijke normen over wat in een bestemmingsplan vastgelegd dient te worden de afgelopen jaren gewijzigd; de in het plan gehanteerde systematiek is inmiddels achterhaald. Bovendien is het bij wet verplicht dat alle bestemmingsplannen een bepaalde mate van uniformiteit moeten hebben. Hiertoe is een landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) opgesteld.

De nieuwe bestemmingsplannen worden voorzien van een zogenaamde IMRO-codering, wat inhoudt dat de bestemmingsplannen volledig digitaal uitgewisseld kunnen worden en in de toekomst ook door middel van internet raadpleegbaar zijn. In principe is het nu al zo dat bestemmingsplannen in de vorm van een pdf digitaal raadpleegbaar zijn via internet. Overheden zijn verplicht om ruimtelijke plannen IMRO-gecodeerd beschikbaar te stellen. Dat wil zeggen dat de burger middels een GIS-viewer interactief een bestemmingsplan kan bekijken. Met behulp van de toegepaste codering kan een burger met één druk op de knop de relevante juridische informatie over het betreffende perceel oproepen.



Figuur 3: Luchtfoto plangebied

Het voorliggende plan betreft het bestemmingsplan voor "De Poel I, III en IV". In de figuren 1 tot en met 3 is het plangebied weergegeven. Het plangebied wordt begrensd door het spoor, de Van Hertumweg, A. Fokkerstraat, Groote Waterleiding en de Deltaweg.

Leeswijzer

Met de visie op het plangebied (hoofdstuk 5) 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 2 gaat derhalve in op de inventarisatie en analyse van het plangebied. In hoofdstuk 3 komt het beleidskader dat op voorliggend plan van toepassing is, aan de orde. Hoofdstuk 4 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 hoofdstuk 8 en 9 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde.

2. 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.

2.1. Historie

Ten zuidwesten van de stad Goes bevinden zich de bedrijventerreinen De Poel I, II, III en IV. Deze naam is afkomstig van het middeleeuwse poelgebied, dat zich uitstreckte over grote delen van Zuid-Beveland. Met poelen en moeren duidde men de laagliggende veengebieden aan. Dit veen bevond zich niet aan de oppervlakte. Het was afgedekt door een kleilaag. De middeleeuwse bewoners staken de klei weg en dolven het veen uit. Ze gebruikten dit als brandstof en als grondstof voor zout. De bedrijventerreinen bevinden zich in de oude kadastrale sectie C, het Goese Ambacht, en deels in de vroegere gemeente 's-Heer Hendrikskinderen.

De Poel I bevindt zich op grondgebied van de vroegere gemeente 's-Heer Hendrikskinderen. Dit gebied is in het verleden slechts voor de landbouw gebruikt. Door de lage vochtige ligging kon hier alleen vee geweid worden.

De Poel III bevindt zich in sectie C, tweede blad, in de hoeken Dankershoek en Galissenhoek van de vroegere gemeente Goes. Globaal beslaat het de sectionummers: 285-315. Dit zijn zonder uitzondering weilanden van een groot aantal eigenaren. Door hun lage ligging en slechte bodemstructuur stonden dit soort weilanden een deel van het jaar min of meer onder water. Het was niet zinvol om daar huizen te bouwen; van enige bewoning is hier nooit sprake geweest.

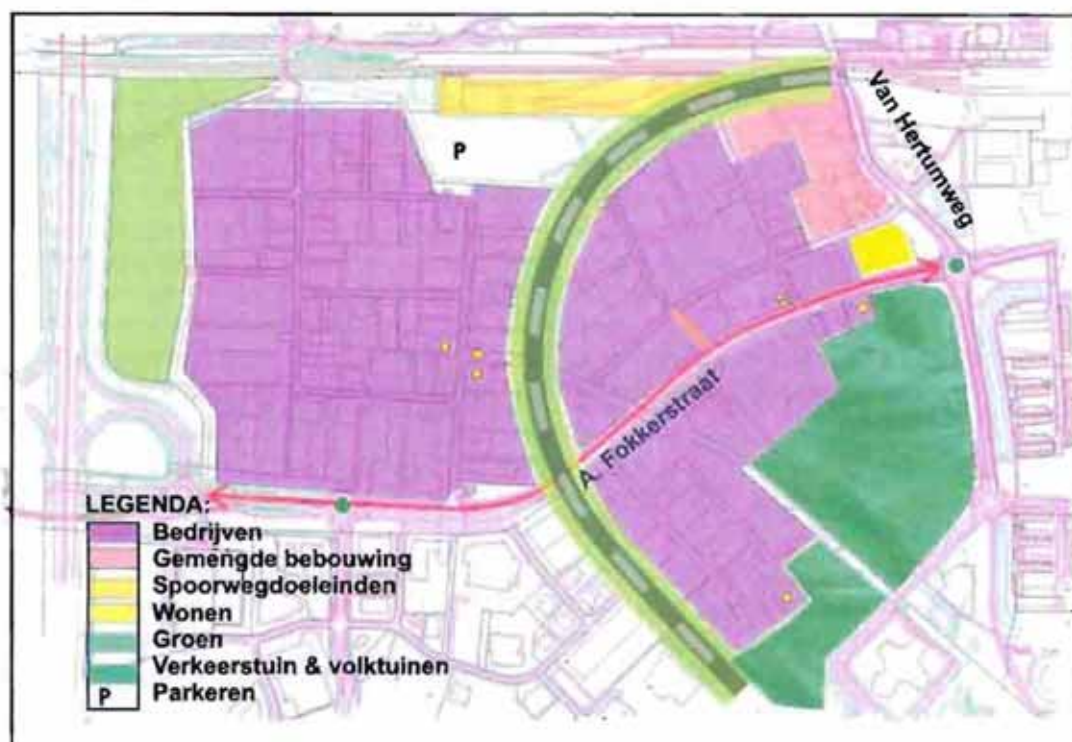
De Poel IV bevindt zich eveneens in sectie C, tweede blad, in de hoek Meester Klaashoek. De sectionummers zijn globaal: 316-340. Ook deze percelen waren alle in gebruik als weiland, omdat akkerbouw niet mogelijk was.

De wegen die zuidwestelijk van Goes liggen droegen in het verleden allemaal de naam Poelweg. Om ze van elkaar te onderscheiden, ging men ze vanaf ca. 1900 nummeren. Je kon dus wonen op het adres Poelweg-IV 7. Om aan deze verwarring een einde te maken, heeft men de Poelwegen gewone straatnamen gegeven. Dit zijn bijvoorbeeld de Zuidvlietstraat en de M.A. de Ruijterlaan geworden. De Poelwegen waren de aanvoerwegen voor landbouwproducten, die vanuit het platteland van Zuid-Beveland naar de stad gevoerd werden. In tijden van wateroverlast gebruikte men voor het transport kleine platte schuitjes, waarmee over brede sloten, de schuitvaarten, gevaren kon worden tot vlak bij de stad.

2.2. Landschap

Het plangebied beslaat het gebied ten zuiden van de spoorlijn Goes - Bergen op Zoom tussen de Van Hertumweg aan de oostzijde en de N 256. tot de A. Fokkerstraat aan de westzijde van het gebied. Het gebied ten zuiden van de A. Fokkerstraat en oostelijk van de museumspoorlijn tot het park behoort eveneens tot het plangebied.

Het gebied ten westen van het plangebied wordt gekenmerkt door een open agrarisch landschapsbeeld tot aan de kern 's-Heer Hendrikskinderen met voornamelijk akkerbouwgronden. Aan de noordzijde liggen de spoorlijn Vlissingen - Bergen op Zoom, de woonboulevard en de woonwijk West, aan de oostzijde het kantorengedrag het Stationspark en aan de zuidzijde het bedrijventerrein De Poel II en het stadspark met de woonwijken Zuid en Ouverture. Een museumspoorlijn doorsnijdt het bedrijventerrein.



Overzicht functies

2.3. Functionele opbouw van het gebied

Het gebied kan getypeerd worden als een dynamische bedrijfsomgeving. Op het bedrijventerrein onderscheiden we bedrijven met bedrijfswoningen, een Verkeersoefencentrum, volktuinen, een toeristische attractie als de Stoomtrein Goes-Borsele, een (ouder) wooncomplex, kantoren, onderwijs en een supermarkt. Tevens zijn in het gebied circa 34 wooneenheden aanwezig. De totale oppervlakte bedraagt circa 77 ha. Deze is als volgt onder te verdelen, De Poel I ± 45 ha, De Poel III ± 12 ha en De Poel IV ± 20 ha. Deze bedrijfsterreinen zijn de eerste nieuwe bedrijventerreinen in het gebied zuid. Door de ligging, nabij het stadscentrum, is de bestemming "Bedrijven" op sommige plekken aan het "verkleuren", maar het overgrote deel is nog steeds "Bedrijvenbestemming". Kenmerk is een grote diversiteit aan bedrijfsactiviteiten, zoals handelsondernemingen, garagebedrijven, distributiebedrijven, productie, wasserij en opslag.

In het oostelijke gebied, De Poel IV, zijn voornamelijk de genoemde commerciële en maatschappelijke voorzieningen te vinden.

Het station van de Stoomtrein Goes - Borsele ligt aan het hoofdspoor in het noorden van het plangebied. Op dat terrein, een voormalige spooremlacement, vinden allerlei werkzaamheden en activiteiten plaats, bijvoorbeeld het restaureren van treinen en spoorwagens en de opslag voor de reparatie van de spoorlijn. Daar is ook een bezoekerscentrum met aanverwante horeca te vinden.

Aan de westzijde, langs de N 256, ligt een Verkeersoefencentrum, een volkstuintencomplex en een clubgebouw.

2.4. Ruimtelijke opbouw van het gebied

Ruimtelijke hoofdstructuur

Kenmerkend zijn de ontsluitingsvorm met een haast klassiek strakke functionele planopzet. Rechte wegen, haaks- en rechthoekig gevormde bedrijfskavels en bedrijfsgebouwen, een functionele sobere openbare ruimte, lusvormige ontsluitingswegen, enz. Kortom, doelmatig, functioneel en nauwelijks openbaar groen. In samenhang met het aanzien van de bebouwing is de kwaliteit van sommige gebieden (De Poel III) een zorg. Gezien de eigendomssituaties zijn het de bedrijven die een echte kwaliteitsomslag tot stand kunnen brengen in combinatie met een goed beheer van de openbare ruimte door de gemeente. Het voorliggende plan betreft een beheersmatig bestemmingsplan. Het plan beoogd niet om daadwerkelijk tot herstructurering over te gaan. Voor wat betreft het beheer heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om een herstructureringsfonds op te bouwen. Jaarlijks worden er schouwronde gedaan om te bezien of er onderhoudsmaatregelen nodig zijn. Verder wordt er gewerkt aan een kwaliteitsprofiel. Ook voor dit betreffende plangebied, De verwachting is dat er binnen een jaar een kwaliteitsprofiel is opgesteld.

De museumspoorlijn ligt op een dijkje en loopt dwars over het bedrijventerrein. De meeste bedrijven zijn met de achterkant naar de museumspoorlijn gesitueerd. Enerzijds is de beleving rommelig, anderzijds is het een heel eigen milieu geworden met enige natuurwaarde.

Aan de westzijde, langs de N256, ligt een Verkeersoefencentrum en volkstuinten. Qua beeldvorming is het een open relatief groene zone tussen het bedrijventerrein en de N256. De afstand tussen de bebouwing en de N256 is groot en gerelateerd aan destijds vastgestelde afstandseisen. Bedoelde eisen zijn in de loop van de tijd gewijzigd, evenals de wens om bedrijventerreinen als De Poel I te verstoppen achter een groenstrook. Het huidige beleid is er op gericht om deze terreinen een representatieve uitstraling te bieden hetgeen bovendien de ruimtelijke kwaliteit op het terrein ten goede komt.

Aan de noordzijde van het bedrijventerrein ligt het spooremlacement van de SGB, een voormalig rangeerterrein. Dit is een open gebied met relatief weinig bebouwing.

Groen en/of groenstructuren zijn in de beeldvorming niet goed zichtbaar. De A. Fokkerstraat en de Van Hertumweg zijn in het Groenstructuurplan aangemerkt als laan.

Bebouwingsstructuur

De bebouwing is gemaakt aan (lusvormige) openbare wegen. Kenmerken zijn een functionele bebouwing en inrichting van het bedrijfsterrein, zowel de openbare ruimte als het privé terrein. Vaak zijn de bebouwing en kavel op maat gemaakt, bijvoorbeeld voor productie, opslag, distributie en handelsbedrijven. Hier is sprake van zichtbare veranderingen als gevolg van de groei of door verandering van de eigendomssituatie. Een efficiënte opzet, soms met weinig gevoel voor omgevingskwaliteit en zorg voor de bedrijfsomgeving. Een deel van de bedrijven heeft het bedrijfsgebouw niet als visitekaartje. De naam- en/of reclameborden zijn voldoende. De hoogte van de bedrijfsgebouwen varieert van 6 tot 10 meter, op enkele uitzonderingen na.

De kwaliteit van de bebouwing langs de hoofdaders varieert van matig tot goed. De reden is een grote diversiteit aan functies, weinig of geen onderlinge afstemming voor wat betreft de bebouwing, grote verschillen in massa en soms met heel weinig representatieve kwaliteit. Inmiddels presenteren de meeste bedrijven zich wel naar de hoofdaders.

De museumspoorlijn doorsnijdt het bedrijventerrein De Poel I en De Poel IV en loopt langs De Poel III. Veelal is de bebouwing met de achterzijde naar de museumspoorlijn gesitueerd en georiënteerd. Bezien vanuit de ruimtelijke kwaliteit en vanuit natuurwaarde is dat geen gelukkige keuze geweest. Het spooremlacement van de SGB, gelegen aan de hoofdsporen Vlissingen – Bergen op Zoom, is een groot open gebied in een dicht bebouwde omgeving.

Verkeersstructuur

De A. Fokkerstraat is de ontsluitingsweg voor de bedrijfsterrainen De Poel I, III en IV. Daarnaast is de A. Fokkerstraat een belangrijke verkeersader voor Goes, Goes-Zuid en een doorgangsroute voor het verkeer van en naar de Zak van Zuid-Beveland. De Van Hertumweg aan de oostzijde is een belangrijke verkeersader van en naar het stadscentrum van Goes.

De bedrijventerrainen hebben een gelijke opzet en ontsluitingsvorm. De opzet is een wegenlus vanaf de hoofdader. Het wegprofiel bestaat uit een brede rijbaan met aan weerszijden rabatstroken, die over het algemeen zijn verhard. Groen komt niet of nauwelijks voor. In De Poel I is de A. Plesmanweg met de Verrijn Stuartweg een lusvormige ontsluitingsweg met één aansluiting op de hoofdader, evenals de Jenny Weijermanweg met de Dirk Dronkersweg in De Poel III. De Dr A.F. Philipsstraat met de Van Doornestraat vormen ook een lus, maar met meerdere aansluitingen op de hoofdader. Alle voornoemde ontsluitingswegen komen uit op de A. Fokkerstraat, een belangrijke hoofdader voor de bereikbaarheid van Goes.

Het parkeren van de bedrijven is veelal geregeld op het eigen erf. Er kan echter ook in de openbare ruimte (langs de wegen) geparkeerd worden.

De terreinen van de SGB en het Verkeersoefencentrum zijn ontsloten c.q. bereikbaar via het terrein "De Poel I". De SGB ontvangt bezoekers voor treinritten met de historische treinen.

Fietsverkeer

Het bevorderen van het fietsverkeer zal het gebruik van de auto doen verminderen. Veel doelgroepen hebben geen auto, bijvoorbeeld kinderen, ouderen, enz. Daarom is in Goes veel aandacht aan fietsroutes, fietspaden en andere fietsvoorzieningen en wordt het gebruik gefaciliteerd met verkeersmaatregelen, zoals voorrangregelingen voor fietsers. De bedoelde bedrijfsterrainen zijn goed bereikbaar met de fiets, maar natuurlijk blijven er aandachtspunten en zijn verbeteringen waarschijnlijk altijd mogelijk.

Water- en groenstructuur

De Poel I, III en IV liggen aan de zuidzijde van Goes. Het plangebied heeft een stedelijk karakter, met bijna geen groen in het plan. De A. Fokkerstraat is de hoofdontsluiting van het gebied en de voordeur naar de stad. Daarom is aan weerszijden van deze weg een boombeplanting en groenzone gemaakt en behoort deze tot de hoofdgroenstructuur van de stad.

Belangrijk voor de waterhuishouding zijn de grote waterlopen in het gebied. Eén daarvan gaat over in de Grootte Waterleiding. Deze laatste begint bij het spoor en loopt over het bedrijventerrein via de wijken Ouverture en Overzuid naar de Oosterschelde. De andere waterloop is gesitueerd aan de oostrand van het bedrijventerrein, in de (destijds) afschermende groenzone van het bedrijventerrein. Deze voert het water af naar de Westerschelde. Helaas kunnen de aanliggende bedrijven geen locatiekwaliteit ontleenen aan dit technisch zo belangrijke water.

2.5. Kwaliteiten en potentiële ontwikkelingslocaties

Anno 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.

2.5.1. KWALITEITEN

De ligging van de bedrijfsterreinen bij het stadscentrum zijn in planologische zin een kwaliteit, o.a. vanwege goede bereikbaarheid (de auto en het openbaar vervoer) en vanwege de diversiteit aan bedrijvigheid. Door de concentratie biedt dat mogelijkheden voor het uitwisselen van goederen en diensten, maar ook het duurzaam hergebruik van bedrijfsobjecten. In een gebied als De Poel IV zijn ook andere bestemmingen te vinden dan bedrijven, o.a. een praktijkopleiding centrum, kantoren, therapieruimten, een supermarkt enz. Bedoelde ontwikkelingen hebben een positieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit van een wat ouder bedrijfsterrein als De Poel IV.

2.5.2. POTENTIËLE ONTWIKKELINGSLOCATIES

Op dit moment zijn er onderhandelingen gaande over een doorsteek cq. verbinding vanuit De Poel III naar De Poel II die aansluit op de Livingstoneweg. Als onderhandelingen tot het gewenste resultaat leiden, zal deze verbinding gemaakt worden door de gemeente. Op de locatie staat nu nog een bedrijfsgebouw. Door het realiseren van een nieuwe doorsteek wint ook de omgeving aan ruimte en kwaliteit. De nieuwe (hoek)percelen bieden meer mogelijkheden dan de huidige bebouwing.

De intentie is om ruimtelijk een kwaliteitsslag mogelijk te maken in de westrand van De Poel I. De mogelijkheden worden onderzocht.

2.5.3. STRUCTURELE KNELPUNTEN

Knelpunt in algemene zin is het soms te sobere beheer van de bedrijfsgebouwen en het onderhoud van het perceel en/of de werkomgeving. Behalve naar de zijde van de museumspoorlijn hoeft dat geen nadere aanduiding. Op genoemde locatie komt het probleem mede voort uit de stedenbouwkundige inrichting en de wijze van verkavelen. Beleid voor handhaving voor het publieke beheer van gebouwen (openbare - en privé), inclusief de buitenruimte, kan een oplossing zijn.

Het voorliggende plan betreft een beheersmatig bestemmingsplan, waarbij de bestaande situatie juridisch wordt vastgelegd. Het plan beoogt niet om daadwerkelijk tot herstructurering over te gaan. Dit bestemmingsplan is dus niet expliciet bedoeld de kwaliteit van het bedrijventerrein te verbeteren. Voor wat betreft het beheer van het bedrijventerrein 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 De Poel I, III en IV.



Gebiedsaanduiding

3. Beleidskader

3.1. 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.

3.2. 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:

Het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten;

Het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei;

Het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek.

Ingegaan wordt op de twee eerst genoemde hoofddoelstellingen.

Omgevingskwaliteit

Het Omgevingsplan biedt meer ruimte voor nieuwe ontwikkelingen dan het Streekplan, maar de inpassing van deze ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van de omgevingskwaliteiten. Derhalve is onderscheid gemaakt in twee gebiedsgerichte strategieën:

De strategie: beschermen;

De strategie: ruimte voor een nadere afweging.

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

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

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

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.

3.3. (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:

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

Bovendien heeft de regiovisie 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 stad (Goes) en een in groter verband gezien zeer goede ontsluiting ten opzichte van de omgeving. De productiestructuur blijkt een breed samengesteld spectrum te bevatten, met relatief veel agrarische bedrijvigheid, visserij, horeca en recreatie. Goes wordt gekarakteriseerd als het centrum, waar zakelijke dienstverlening, welzijn en zorg sterk vertegenwoordigd zijn. Voor de havens geldt dat containers, shortseashipping en logistiek sterke pijlers zijn. 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:

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

Goes; Groenstructuurplan 2003-2012 (april 2004)

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

Tot de belangrijkste bestaande groenstructuur van het plangebied behoren:

- de bufferzone aan de noord-westzijde;
- de boombeplanting en groenzones langs de A. Fokkerstraat;
- Groote Waterleiding.

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 Goes.

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.

- Ten aanzien van verkeer wordt gestreefd naar verbetering van de verkeersveiligheid (duurzaam veilige indeling en vormgeving van het wegennet conform de principes van Duurzaam Veilig), fietsvoorzieningen en doorstroming van autoverkeer;
- natuurwaarden dienen beschermd en waar mogelijk versterkt te worden;
- gestreefd wordt naar het beschermen van cultuurhistorische waardevolle elementen en relikten en het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem;
- veiligheidsrisico's dienen beperkt te worden;
- de bufferzone aan de noordwestzijde, de boombeplanting en groenzones langs de A. Fokkerstraat en de Groote waterleiding dienen behouden te blijven en waar mogelijk versterkt te worden.

Bestemmingsplan "De Poel I,III en IV", maart 2009



4. Milieu en Duurzaamheid

4.1. Luchtkwaliteit

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

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

Het beheersplan "Poel I, III en IV" voorziet niet in nieuwe mogelijkheden tot het bouwen van nieuwe woningen, het aanleggen van nieuwe wegen of het realiseren van nieuwe of uitbreiden van bestaande bedrijven of andere bestemmingen die leiden tot de uitstoot van luchtverontreinigende componenten. Het vaststellen van dit plan heeft daarom geen gevolgen voor de luchtkwaliteit, zodat een toetsing aan de grenswaarden van het Besluit luchtkwaliteit achterwege kan blijven.

4.2. Geluidhinder

Op grond van artikel 76, lid 1, dienen bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan binnen de zone van een weg de normen van de Wet geluidhinder in acht te worden genomen. Artikel 77 stelt dat in deze gevallen akoestisch onderzoek moet worden verricht.

In lid 3 van artikel 76 worden aanwezige en in aanbouw zijnde woningen binnen de zones van aanwezige of in aanleg zijnde wegen hiervan uitgezonderd.

Voor een beheersplan dat niet de mogelijkheid biedt tot het bouwen van nieuwe woningen of het aanleggen van nieuwe wegen blijven de normen van de Wet geluidhinder daarom buiten toepassing en behoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht.

In het vigerende bestemmingsplan voor De Poel I is er sprake van een geluidszone. Deze geluidszone wordt veroorzaakt door het toestaan van A-inrichtingen. Met het voorliggende plan worden A-inrichtingen niet meer mogelijk gemaakt. Dat betekent dat hiermee de geluidszone uit het oude plan komt te vervallen.

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

4.4. Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op het bestaande bedrijventerrein ligt de situatie en daarmee de afstand tussen de bedrijvigheid en de gevoelige bestemmingen vast. In voorliggend bestemmingsplan worden de bestaande bedrijven geïnventariseerd. Op grond van de categorie-indeling van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2007) dienen de volgende richtinggevende afstanden van bedrijven/voorzieningen tot milieugevoelige bestemmingen aangehouden te worden. Bij ruimtelijke plannen, waarbij milieugevoelige bestemmingen worden beoogd, zal met de potentiële milieuhinder van deze bedrijven rekening gehouden moeten worden. Bij toekomstige ontwikkelingen zal nagegaan worden met welke afstanden rekening gehouden dient te worden.

4.5. Water

1. Doel plan :

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

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

2. Watersysteem :

Watersysteembeschrijving

2.1 Algemeen

Op basis van de waterkansenkaart kan gesteld worden dat :

1. er geen sprake is van zoute kwel in het plangebied;
2. er in het plangebied geen zoete waterbel aanwezig is;
3. de bodem van het plangebied ongeschikt is voor infiltratie;
4. het plangebied is minder geschikt voor stedelijke uitbreiding;
5. de Poel I wel in een aandachtsgebied voor waterhuishouding ligt, De Poel III en IV niet.

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

2.2. Hoogteligging en ontwatering

Volgens de bodemkaart van de provincie Zeeland bestaat de bodem uit veen en klei. Hierdoor is de bodem zettingsgevoelig. Voorafgaand aan nieuwbouw dient de draagkracht van de bodem te worden onderzocht.

2.3 Oppervlaktewaterhuishouding

In het plangebied de Poel I ligt het zomerpeil op -2,50 m NAP en het winterpeil op -2,70 m NAP in de hoofdwaterloop. De hoofdafvoer is het tracé langs De Poel. Het plangebied maakt onderdeel uit van het afvoergebied De Poel. Het oppervlaktewater van het plangebied wordt via waterlopen afgevoerd richting waterberging De Poel.

Het onderbemalingsgebied de Poel maakt onderdeel uit van het afvoergebied Maelstede.

In het plangebied De Poel III en IV ligt het peil op -1,80 m NAP. Het oppervlaktewater van het plangebied wordt afgevoerd via de Groote Waterleiding richting de Kattendijksedijk. Het afvoergebied maakt onderdeel uit van het afvoergebied Dekker.

In het gebied is geen meetpunt van het waterkwaliteitsmeetnet aanwezig. Het oppervlaktewater heeft de functies binnen- en randstedelijk.

2.4 Wateroverlast

Gezien de wateroverlast in 1998 is het wenselijk dat er zoveel mogelijk berging wordt aangelegd. Het Waterschap heeft in het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water, het regionale watersysteem getoetst aan de werknormen voor wateroverlast. De werknorm voor bebouwd gebied is 1:100, wat inhoudt dat bebouwd gebied slechts mag inunderen bij een regenbui die statisch gezien één keer in de 100 jaar voorkomt. Een dergelijke bui moet in principe binnen het plangebied kunnen worden geborgen. De toetsing geeft globaal aan op welke locaties er sprake is van een hoger risico voor wateroverlast. Gebleken is dat met name direct langs de museumspoorlijn en de Groote Waterleiding plaatselijk gronden zijn gelegen die gevoelig zijn voor wateroverlast. In vervolg op toetsing hebben waterschap en gemeente onderzoek gedaan naar lokale knelpunten in de waterafvoer in en rond de kern Goes. Daarbij zijn in het plangebied geen knelpunten gesignaleerd. Ook in het Stedelijk Waterplan zijn geen knelpunten gesignaleerd in het plangebied wat betreft waterkwantiteit, waterkwaliteit en grondwater. Omdat voorliggend plan een beheersplan betreft, wordt verder geen extra waterberging voorzien.

De gewenste grondwaterstand ter plaatse van de bedrijven, wegen en plantsoenen bedraagt op zijn minst 0,70 beneden maaiveld, om voldoende draagkracht te waarborgen en vorstschade te voorkomen. De ontwateringsdiepte bedraagt 1,10 m (gws -2,00 m NAP / maaiveld -0,90 m) en is ruim voldoende. Bij grondwateroverlast moeten afdoende ontwateringsmiddelen worden toegepast.

2.5 Veiligheid / volksgezondheid

Het is van belang dat de oevers van de bestaande sloten zodanig zijn afgewerkt dat er geen onveilige situaties ontstaan, zoals verdrinkingsgevaar. Er dient voldoende waterdiepte en doorstroming in het open water te zijn. Doodlopende einden in waterlopen moeten zoveel mogelijk worden vermeden. Dit om watergerelateerde ziekten en plagen te voorkomen.

2.6 Riolering

In de huidige situatie loost het hemelwater afkomstig van de bedrijfsterreinen in de Poel I en IV op het regenwaterriool van het bedrijventerrein De Poel. Het water afkomstig van de Poel III loost op het gemengde stelsel.

In de Poel I gaat een revitalisatie plaats vinden. Dit houdt in dat het hemelwater afkomstig van de daken zoveel mogelijk rechtstreeks op het oppervlaktewater wordt geloosd. Dit water zal vervolgens worden afgevoerd naar de sloten en waterpartijen in de directe omgeving. De terreinverhardingen van de bedrijven en het gedeelte van de daken dat niet aan open water grenst, zal op het aan te leggen verbeterde gescheiden rioolstelsel gaan lozen. De particuliere terreinen moeten in de toekomst zodanig worden ingericht dat het overtollige regenwater tijdelijk op eigen terrein kan worden geborgen.

Via het rioolgemaal wordt het vervuilde afstromende water van de bedrijventerreinen via de Van Hertumweg afgevoerd naar het rioolgemaal aan de Edisonstraat. Voor de bedrijven die rechtstreeks op open water gaan lozen geeft de afkoppelbeslisboom van het Waterschap aan of er al dan niet een filtervoorziening nodig is.

2.7 Onderhoud oppervlaktewater (BOB)

Over het onderhoud van het oppervlaktewater worden nadere afspraken gemaakt tussen de initiatiefnemer en het Waterschap. Ditzelfde geldt voor de manier waarop onderhoud uitgevoerd zal worden en hoe wordt omgegaan met de opslag en afvoer en verwerking van maaisel en baggerspecie.

4.6. Bodemverontreiniging

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

De locaties die mogelijk in de toekomst ingericht worden voor bedrijven dan wel geherstructureerd gaan worden ten behoeve van bedrijven zullen ten tijde van de aanvraag van de bouwvergunning, onderzocht worden op mogelijke verontreiniging.

4.7. Flora en Fauna

De natuurwetgeving in Nederland kent twee sporen namelijk de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet.

De Flora- en Faunawet is voor de soortenbescherming. De soortenbescherming kent naast de passieve wettelijke bescherming (het tegenhouden van verslechtering) met de Flora- en Faunawet een actieve soortenbescherming via onder andere de soortenbeschermingsplannen (het Meerjarenprogramma Uitvoering Soortenbeleid 2000-2004) en de rode lijsten. In de Flora en Faunawet is het soortenbeschermingsdeel van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn geïmplementeerd.

De 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 diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. De bedrijventerreinen De Poel I, III en IV bevinden zich niet binnen de grenzen of in de nabijheid van een beschermd natuurgebied. Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijn zijn op deze locatie niet van toepassing. Aangezien het voorliggende plan met name de bestaande situatie conserveert, zal in het kader van dit plan geen nader onderzoek worden uitgevoerd.

Het plangebied bestaat voornamelijk uit bedrijven. Een aantal bedrijven is gecombineerd met wonen. Aan de rand van het bedrijventerrein staat op de hoek van de A. Fokkerstraat en de Van Hertumweg nog een klein wooncomplex. In dit stedelijk/gecultiveerde bebouwde gebied is van een ongestoorde omgeving voor flora en fauna geen sprake. Aan de noord- en de westrand is dat anders. Hier ligt een redelijk open gebied dat in het groenstructuurplan is opgenomen als bufferzone. Dit zijn gebieden die open dienen te blijven. Zij hebben een groen karakter en dienen als overgang naar het buitengebied.

Water- en groenstructuur

De Poel I, III en IV ligt aan de zuidzijde van Goes. Het plangebied heeft voornamelijk een stedelijk karakter. De A. Fokkerstraat is de hoofdontsluiting van het gebied. De boombeplanting en de groenzones aan weerszijden van deze weg behoren tot de hoofdgroenstructuur. Deze zijn zeer waardevol en dienen behouden te blijven. Belangrijke structurele waterpartij in het gebied is een stukje van de Groote Waterleiding.

Landschap

Aan de noord- en de westzijde van het plangebied ligt een redelijk open gebied dat in het groenstructuurplan is opgenomen als bufferzone. Bufferzones zijn de gebieden met een groen, open karakter. Hiermee wordt een verbinding gelegd tussen de stedelijke omgeving en het buitengebied. Het landschap wordt als het ware de stad in getrokken, een belangrijk uitgangspunt van het groenstructuurplan van Goes. Aan de noordzijde loopt het oude spoorlijntje van de Stichting Stoomtrein Goes-Borsele (SGB) voor een gedeelte door het bedrijventerrein. Het eindpunt van het spoor komt aan de noordzijde uit bij het stationnetje en parkeerterrein van de SGB. Aan de westzijde is de bufferzone tussen het bedrijventerrein en de snelweg een belangrijk element van de hoofdgroenstructuur.

4.8. Externe veiligheid

In ruimtelijke projecten dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor, het water of door leidingen;
- Bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt of waar zich installaties bevinden waaraan risico's zijn verbonden waardoor effecten van ongevallen buiten het terrein van de inrichting merkbaar zijn.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

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 (nieuwe containerterminal bijvoorbeeld) 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 westzijde van het plangebied grenst aan de A256 Deltaweg. De Deltaweg, de afslag Deltaweg en de Anthony Fokkerstraat zijn aangewezen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats mag vinden. Aanwijzing route vervoer gevaarlijke stoffen (13 maart 2007).

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 overschrijdt het berekende groepsrisico de oriënterende waarde niet. Voor de Anthony Fokkerstraat is het vervoer van gevaarlijke stoffen nu en in de toekomst aanmerkelijk beperkter dan dat voor de Deltaweg. Ook hier hoeft dus geen rekening te worden gehouden met een PR-contour.

Waterwegen

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

Buisleidingen

Evenwijdig aan de historische spoorlijn is op een afstand van circa 13 meter van het spoor een aardgas regionale transportleiding gelegen tot aan het reduceerstation aan de Van Doornestraat met veiligheidszone. Deze "40 bar" leiding, met een diameter van 6 inch (150 millimeter), wordt geëxploiteerd door de N.V. Nederlandse Gasunie. Voor deze leiding zijn bepaalde richtlijnen van kracht. Zo worden er bij voorkeur geen bestemmingen die voorzien in regelmatig verblijf van personen binnen de zogenaamde toetsingsafstand van 20 meter gerealiseerd.

Binnen de toetsingsafstand is een kantoorgebouw gelegen. Deze is gedefinieerd als beperkt kwetsbaar object. De bouw van dit kantoorgebouw is vergund in 1985 in de tijd dat de richtlijn net was vastgesteld en is een bestaande (oude) situatie. Echter, in dit geval is het (op grond van de leidingspecificaties) mogelijk om op kortere afstand te bouwen. Hieraan moeten wel technische, planologische en/of economische overwegingen ten grondslag liggen die de noodzaak van een kortere bebouwingsafstand aantonen. Gezien het bovenstaande is het kantoorgebouw op deze locatie toegestaan maar is verdere uitbreiding onmogelijk.

De bebouwingsafstand tot het hart van de leiding bedraagt minimaal 4 meter. Binnen deze afstand zijn bovendien, uit oogpunt van veiligheid en bedrijfsvoering, geen werkzaamheden toegestaan die het gastransport in gevaar brengen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het aanbrengen van verhardingen, ophogingen, ontgrondingen, graafwerkzaamheden (anders dan normale spit- en ploegwerk), het aanbrengen van diepwortelende beplanting en het indrijven van voorwerpen in de grond. Vanwege het leidingbelang worden genoemde activiteiten, over een strook van 8 meter (boven het hart van de leiding), aan een aanlegvergunningstelsel gekoppeld.

Bedrijven

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

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

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

In of in de directe omgeving van het plangebied liggen een tankstation met verkoop van LPG, een lijmfabriek met opslaggebouwen conform CPR 15-2, een verfgroothandel met een opslaggebouw conform CPR 15-2, een en een groothandel met een opslaggebouw voor consumentenvuurwerk.

Tankstation met LPG aan de Anthony Fokkerstraat 77A

Plaatsgebonden risico

Aangezien er binnen deze inrichting LPG wordt verkocht uit een ondergrondse opslagtank 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.

Voor de beoordeling van de gevolgen van het Bevi voor het LPG-tankstation en de omgeving daarvan is de jaarlijkse LPG-doorzet bepalend. De jaarlijkse LPG-doorzet bedraagt maximaal 500m³.

Tabel: LPG-tankstation: Kentallen voor risicocontouren

Type inrichting	Afstand (m) vanaf vulpunt	Afstand (m) vanaf ondergronds reservoir	Afstand (m) vanaf afleverzuil
LPG-tankstation met een doorzet tot 1000 m ³ /jaar	45	25	15

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er voldoende afstand is tot kwetsbare objecten. De inrichting ligt niet op voldoende afstand van het beperkt kwetsbare objecten en voldoet niet aan de richtwaarde. Het gaat hier om de afstand tussen het vulpunt en het kantoor aan de Anthony Fokkerstraat 79. Deze situatie wordt, omdat het kantoor een beperkt kwetsbaar object in een bestaande situatie betreft, als toelaatbaar geacht.

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, welke 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: LPG-tankstation: Kentallen voor bepaling maximaal toelaatbare dichtheid

(Dichtstbijzijnd) omgevingsobject	Aantal personen binnen kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied (150 meter)	Oriëntatiewaarde personendichtheid
Inrichting		
LPG tankstation	156	241

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.

Lijmfabriek aan de Dr. A.F. Philipsstraat 9

Plaatsgebonden risico

Aangezien er binnen deze inrichting gevaarlijke stoffen in emballage worden opgeslagen 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 afstandseisen opgenomen in dit Revi.

Tabel: Opslag gevaarlijke stoffen: Kengetallen voor risicocontouren

Omschrijving risicobron	Afstand (m) Regeling externe veiligheid inrichtingen		
	tot PR10-6 *	tot grens invloedsgebied	
opslaglocatie C (1500-2500m2)	beschermings niveau 1	50	300
opslaglocatie hal F (600-1500m2)	beschermings niveau 1	35	300
opslaglocatie hal E1 (300-400m2)	beschermings niveau 1	20	90

* deze risicocontouren zijn tevens weergegeven op de plankaart.

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, welke 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: Kengetallen voor bepaling maximaal toelaatbare dichtheid

Omschrijving risicobron	Afstand (m) tot grens invloedsgebied	Gebied vanaf PR10 ⁻⁶ tot grens invloedsgebied
		Aantal personen per ha
opslaglocatie C (1500-2500m2)	300	300
opslaglocatie hal F (600-1500m2)	300	300
opslaglocatie hal E1 (300-400m2)	300	300

De gemiddelde bevolkingsdichtheid binnen de gemeente Goes is ca. 30 personen per hectare. Info: trajectnota/MER "Optimalisatie railontsluiting Sloe".

De norm voor het groepsrisico bij inrichtingen bedraagt:

- 10 of meer doden: kans van één op honderdduizend (10^{-5}) per jaar;
- 100 of meer doden: kans van één op tien miljoen (10^{-7}) per jaar;
- 1.000 of meer doden: kans van één op één miljard (10^{-9}) per jaar.

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 overschrijd.

Verfgroothandel met een opslaggebouw aan de Dirk Dronkersweg 17

Aangezien er binnen deze inrichting gevaarlijke stoffen in emballage worden opgeslagen 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: Opslag gevaarlijke stoffen: Kengetallen voor risicocontouren

Omschrijving risicobron	Afstand (m) Regeling externe veiligheid inrichtingen		
	tot PR10-6 *	tot grens invloedsgebied	
opslaglocatie (100-200 m ²)	beschermings niveau 1	20	n.v. t.

* deze risicocontouren zijn tevens weergegeven op de plankaart.

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

Groepsrisico

Voor het bepalen van het groepsrisico is in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) geen invloedsgebied aangegeven waarbinnen het aantal aanwezige personen moet worden meegeteld met de verantwoording van het groepsrisico. Een verdere verantwoording van het groepsrisico is hier dan ook niet noodzakelijk.

Groothandel met een opslaggebouw voor consumentenvuurwerk

Een gedeelte van de inrichting valt binnen de werkingssfeer van het Vuurwerkbesluit. Om het risico voor de omgeving te minimaliseren zijn in het Vuurwerkbesluit diverse voorzieningen vereist en moeten veiligheidsafstanden in acht genomen moeten worden. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de veiligheidsafstanden die van toepassing zijn ingevolge het Vuurwerkbesluit.

Aan deze minimale veiligheidsafstanden wordt voldaan.

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.

- Van Doornestraat 5; aan de afstand vanaf het verdeelstation van ten minste 25 meter tot woningen en objecten categorie I en van ten minste 4 meter tot objecten categorie II moet worden voldaan.
- Van Doornestraat 5; aan de afstand vanaf het kaststation van ten minste 4 meter tot woningen en objecten categorie I en van ten minste 2 meter tot objecten categorie II moet worden voldaan.
- Albert Plesmanweg (Lips); aan de afstand vanaf het kaststation van ten minste 4 meter tot woningen, objecten categorie I en van ten minste 2 meter tot objecten categorie II moet worden voldaan.
- A. Fokkerstraat; aan de afstand vanaf het kaststation van ten minste 4 meter tot woningen, objecten categorie I en van ten minste 2 meter tot objecten categorie II moet worden voldaan.

Tankstation zonder LPG aan de Van Hertumweg.

Aan de afstand vanaf de afleverzuil van ten minste 20 meter tot al dan niet geprojecteerde kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten moet worden voldaan.

Opslagreservoir propaan aan de Riemwagenweg 1.

Aan de afstand vanaf het reservoir van ten minste 30 meter tot objecten categorie I en 20 meter tot objecten categorie II moet worden voldaan.

4.9. Archeologie en monumenten

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

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

- I. aangetoond is dat geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
- II. werkzaamheden vergunningsvrij kunnen worden uitgevoerd;
- III. werkzaamheden niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm onder het maaiveld;
- IV. 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;
- V. herbouw plaatsvindt met dezelfde afmetingen en dezelfde maat funderingen (horizontaal en verticaal) als het oorspronkelijke bouwwerk.

Het gebied is gelegen binnen een op de IKAW aangegeven gebied met middelhoge archeologische waarde. Aangezien het voorliggend plan met name de bestaande situatie conserveert, zal in het kader van dit plan geen nader onderzoek worden uitgevoerd.

Gemeentelijke archeologiebeleid

Met de invoering van het Verdrag van Malta in het vooruitzicht, heeft het college van burgemeester en wethouders op 30 augustus 2005 een plan van aanpak opgesteld om 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 VZG-verband

geresulteerd in een besluit om gezamenlijk onderzoek te verrichten. Deze samenwerking heeft als voordeel dat er onder andere vergelijkbaar onderzoeksmateriaal verkregen wordt waardoor er goede lokale en regionale afwegingen gemaakt kunnen worden en keuzes gemaakt kunnen worden die de eigen identiteit van de gemeente kunnen versterken. Daarnaast wordt ook gesproken over het aanstellen van een regionale archeoloog.

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

5. Visie op het plangebied

Uitgangspunt van het 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.

5.1. Streefbeelden deelgebieden

In deze paragraaf wordt het streefbeeld per deelgebied voor De Poel I, III en IV beschreven.

5.1.1. Streefbeeld De Poel I

Voor het bedrijfsterrein De Poel I is het algemene streven de kwaliteit van deze bedrijfsomgeving te behouden en waar mogelijk deze te versterken.

Aan de hoofdaders, die tevens de etalage van dit bedrijfsterrein vormen, wordt een kwaliteitsverbetering van de bebouwing en buitenruimte (openbaar en privé) nagestreefd. Voor gebouwen die gelegen zijn aan de A. Fokkerstraat zal bij bouwinitiatieven extra aandacht besteed worden aan de representatieve kwaliteit van het gebouw en de buitenruimte.

M.b.t. de rooilijnen het volgende. In de overige delen van dit bedrijfsterrein is het streven de nog resterende open ruimte, privé en openbaar te behouden. Een actieve toetsing en handhaving is gewenst, d.w.z. het helpen zoeken naar alternatieve oplossingen voor bedrijven en een actieve houding voor het beheer van de open ruimte (openbaar en privé). De rooilijnen aan de straat zijn veelal vastgelegd op de bestaande voorgevel van het bedrijfsgebouw en niet op de "standaard" rooilijn van 10.00 m. Dat levert geen wezenlijke beperking op voor de ontwikkeling van de bedrijven omdat deze bedrijven parkeer- en laad en losruimte nodig hebben op eigen terrein en uitbreiding naar de achter- en zijkant meestal meer voor de hand ligt. Het beoogde ruimtelijke effect is openheid (en representatieve) houden op het bedrijventerrein. Openheid, transparantie is van wezenlijk belang voor de wat oudere bedrijventerreinen i.v.m. een duurzaam beheer. Bovendien wordt hiermee voorkomen dat bedrijven de openbare ruimte gaan gebruiken voor bedrijfsactiviteiten, zoals laden en lossen, wegens ruimtegebrek en dat zou de een bedreiging kunnen vormen voor de verkeersveiligheid.

De geschetste ontwikkelingspotenties aan de westrand hebben als doel een kwaliteitsslag te maken van deze bedrijfsomgeving. Bovendien zou deze ruimte in de toekomst eveneens als waterbergingsgebied gebruikt kunnen gaan worden. Ook is dit gebied een gewenste ecologische verbindingzone.

Het toeristisch gebruik van de museumspoorlijn kan als aanjager fungeren voor een kwaliteitsslag van de omliggende bedrijfsbebouwing. Aandachtspunten zijn verbetering van de omgevingskwaliteit.

5.1.2. Streefbeeld De Poel III

Voor het bedrijfsterrein De Poel III streven we naar meer kwaliteit van de bebouwing en alle buitenruimte (privé en openbaar). De openbare ruimte wordt heringericht, mogelijk in combinatie met de privé bedrijfsruimte aan de straatzijden. Een tweede ontsluiting voor het gebied is opgenomen (voor auto- en fietsverkeer). Dat is een verbinding naar de Poel II, die aansluit op de Livingstoneweg. Als de onderhandelingen tot het gewenste resultaat leiden zal deze verbinding gemaakt worden door de gemeente. Op de locatie staat nu nog een bedrijfsgebouw. Door de verbinding wint ook de omgeving aan kwaliteit, het worden hoekpercelen met meer mogelijkheden voor gebruik.

5.1.3. Streefbeeld De Poel IV

Voor het bedrijventerrein Poel IV streven we er naar om de kwaliteit van de bestaande bebouwing en buitenruimte (openbaar en privé) te behouden en deze waar mogelijk te verbeteren. Verbreding en intensivering van bedrijfsactiviteiten zijn mogelijk als dat geen onevenredige beperkingen geeft aan de bedrijven c.q. bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven. Een zo hoogwaardig mogelijk aanzien van de bedrijfsomgeving is aandachtspunt voor het beleid en de handhaving daarvan.

5.2. Streefbeeld functies

In de Poel III kan in de zone langs de museumspoorlijn een verbeteringsslag gemaakt worden met een woon- werkzone. Het stedenbouwkundige principe van de huidige woon- werkzone in De Poel II kan hierbij als voorbeeld dienen.

Het SGB-terrein kan verbreed worden met aanverwante functies mits na toetsing is gebleken dat het een aanverwante functie is en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet in het gedrang komt.

Mocht één van de hiervoor geschetste mogelijkheden planologisch wenselijk worden geacht dan worden randvoorwaarden geformuleerd voor herontwikkeling. Daarbij blijven de bedrijfsfuncties de boventoon voeren. I.v.m. de gewenste hoogwaardigheid en ruimtelijke kwaliteit zal mogelijk een overgangsfase intreden voor bedrijven in de milieucategorie 1 en 2.

5.2.1. STREEFBEELD VERKEER

Op de hoofdader, de A. Fokkerstraat en Van Hertumweg, wordt gestreefd naar een goede ruimtelijke kwaliteit in samenhang met een goede bereikbaarheid van en naar het stadscentrum, de bedrijventerreinen en het Stationspark.

5.2.2. STREEFBEELD RECREATIE

In het gebied ligt een netwerk van hoofdwaterleidingen voor het afvoeren van water naar de Oosterschelde en Westerschelde. Een grote waterberging is gelegen aan de noordzijde van het plan, nabij de remise. De spoorzone is een min of meer groene zone met enige natuurwaarde, maar geen gebied waar aanliggende bedrijven kwaliteit aan ontleen om zich te presenteren. Een verrommeling van het aanzien van de aanliggende bedrijfskavels is het gevolg. Door de museumspoorlijn wordt kwaliteit steeds belangrijker, want er komen steeds meer bezoekers. Bedrijven kunnen en zullen daar een keer op in gaan spelen en die mogelijkheden zijn er. Behalve restanten van groenstructuren bij het Verkeersoefencentrum is op deze bedrijfsterreinen geen noemenswaardig groen meer aanwezig. Het doel is om ondernemers, eigenaren van bedrijfspanden, meer bewust te maken van de toegevoegde waarde van een mooiere bedrijfsomgeving.

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

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

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

6.2. Toelichting op de bestemmingen

I. Algemene en technische bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

II. Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Bedrijf

De meeste gronden zijn aangewezen als "Bedrijf". Een aantal bedrijven hebben een nadere aanduiding gekregen, namelijk; het benzineverkooppunt aan de Van Hertumweg zonder verkoop van lpg en het benzineverkooppunt op de hoek A. Fokkerstraat met de spoorlijn van de stoomtrein Goes/Borsele waar wel verkoop van lpg is toegestaan. Deze bedrijven hebben respectievelijk de aanduiding (bv) en (bvl) gekregen.

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (bw) zijn bedrijfswoningen toegestaan. Op het terrein zijn een aantal woningen die in beginsel als bedrijfswoning zijn gebouwd. In de loop van de tijd zijn de bedrijven verkocht en nu worden een aantal bedrijfswoningen als "burgerwoning" gebruikt. Het gebruik van deze woningen als burgerwoning op het bedrijventerrein is niet wenselijk en in beginsel in strijd met de milieu- en duurzaamheidsaspecten.

Voor deze gevallen is een persoonsgebonden regeling opgenomen. Zolang die personen de woning als "burgerwoning" gebruiken, kan dit gebruik worden voortgezet. Zodra de woning over gaat op een andere eigenaar, mag de woning alleen nog maar als bedrijfswoning worden gebruikt.

Er is in tegenstelling tot het vigerende plan niet meer bij ieder bedrijf rechtstreeks een bedrijfswoning toegestaan. Bedrijfswoningen zijn toegestaan als het noodzakelijk wordt geacht. Wij achten het in dit plangebied niet noodzakelijk om bij ieder bedrijf een bedrijfswoning toe te staan.

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.

Daarnaast zijn bepalingen opgenomen over de goot- en bouwhoogte, de minimale afstand tussen vrijstaande gebouwen, bouwvlak en gevellijn.

Bovendien zijn ontheffingsbevoegdheden 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 en is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen.

Tot slot is er een ontheffingsbevoegdheid opgenomen om onder bepaalde voorwaarden beperkt kwetsbare objecten toe te staan binnen de plaatgebonden risicocontour PR 10-6/jaar. Bovendien is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de plaatsgebonden risicocontour 10-6/jaar te verwijderen of te verkleinen als de risicovolle inrichting buiten werking is gesteld of kleiner is geworden.

Artikel 4 Detailhandel

De gronden aan de Van Hertumweg zijn bestemd tot "Detailhandel". Binnen deze bestemming zijn twee aanduidingen opgenomen, namelijk: de aanduiding specifieke vorm van detailhandel - supermarkt (sd-su) en de aanduiding tuincentrum (tc).

Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, overige gebouwen en andere bouwwerken. Ten aanzien van hoofdgebouwen zijn bepalingen opgenomen over de goot- en bouwhoogte en de dakhelling. Verder mogen de hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht, met uitzondering van overkappingen en gebouwen ten behoeve van de stalling voor winkelwagens.

Ten aanzien van overige gebouwen en andere bouwwerken zijn bepalingen opgenomen voor de bebouwde oppervlakte, de goothoogte en dakhelling.

Tot slot zijn er ontheffingsbevoegdheden opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven hoogtematen en de afstand tot de gevellijn.

Artikel 5 Gemengd

De bestemming "Gemengd" heeft betrekking op percelen in het gebied waar verschillende functies met elkaar gecombineerd mogen worden c.q zijn toegestaan.

De hoofdgebouwen moeten opgericht worden in de op de plankaart aangegeven bouwvlak. De voorgevel van een hoofdgebouw moet voor 50% in de op de plankaart aangegeven gevellijn worden gebouwd. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen ten behoeve van de breedte, de toegestane goot- en bouwhoogte en de dakhelling van hoofdgebouwen.

Daarnaast zijn ontheffingsbevoegdheden opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven (hoogte)maten. Voor het toepassen van de ontheffingsbevoegdheden zijn enkele procedureregels opgenomen.

Artikel 6 Groen

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

Binnen deze bestemming is één aanduiding opgenomen, namelijk: "specifieke vorm van groen - verkeersoefenterrein" (sg-vo). Dit is gedaan omdat binnen deze groenstrook verharding ligt ten behoeve van een verkeersoefenfunctie.

Artikel 7 Horeca

In het plangebied is op het terrein van de Stoomtrein Goes-Borsele een deel van de gronden aangewezen als bestemming "Horeca". Deze gronden zijn bestemd voor horecabedrijven in de lichte en middelzware categorie. Er is een aanduiding "speciale vorm van horeca - restaurant" (sh-res) opgenomen. Op deze gronden zijn een restaurant annex grand-café functie toegestaan. Andere horecadoeleinden worden uitgesloten.

Op deze gronden zijn zowel hoofdgebouwen, als overige gebouwen en andere bouwwerken toegestaan. De bouwbeperkingen die zijn opgenomen hebben vooral betrekking op de hoogtematen. Daarnaast is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven hoogtematen.

Artikel 8 Kantoor

In het plangebied is een kantoor gevestigd, te weten aan de A. Fokkerstraat. Deze gronden hebben de bestemming "Kantoor" gekregen. De gronden zijn bestemd voor het bedrijfsmatig uitoefenen van administratieve werkzaamheden voor derden, alsook voor parkeervoorzieningen, tuinen, paden, etc.

Binnen het plangebied zijn nog enkele kantoren gelegen, namelijk het kantoor bij Bison en de Delta. Deze kantoren zijn ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie en bovendien is kantoor een milieugevoelige bestemming. Vanuit dat oogpunt is het dan ook niet wenselijk een kantoorbestemming toe te voegen, waardoor deze kantoren als bedrijf zijn bestemd.

Binnen deze bestemming mogen worden opgericht: hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. Er zijn bouwbepalingen opgenomen ten aanzien van het bouwblok, goothoogte en bouwhoogte van het hoofdgebouw. Bovendien zijn er bouwbepalingen opgenomen over de totale bebouwde oppervlakte en de bouwhoogte van andere bouwwerken.

Het bestemmingsplan voorziet in ontheffingsbevoegdheden om af te wijken van de voorgeschreven hoogtematen.

Artikel 9 Maatschappelijk

De gronden die zijn aangewezen als "Maatschappelijk" zijn bestemd voor educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke functies, alsmede voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandels- en of horeca-activiteiten uitsluitend ten dienste van deze maatschappelijke voorzieningen. De nutsvoorzieningen zijn met een aanduiding (nv) specifiek aangegeven, omdat een verandering van deze gebruiksfunctie niet te verwachten is. Hetzelfde geldt voor de aanduiding "antennemast" (am). Verder is binnen deze bestemming de aanduiding "speciale vorm van maatschappelijk - vakopleiding bouw" (sm-vob) opgenomen. Hier is een vakopleiding gevestigd voor vaklieden uit de bouw.

De bebouwing moet worden opgericht in de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Daarnaast zijn er bepalingen opgenomen ten behoeve van de toegestane goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen, de afstand tussen vrijstaande gebouwen en de hoogte van andere bouwwerken.

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

Artikel 10 Recreatie

De gronden ten noorden van het plangebied, langs de spoorlijn Roosendaal-Vlissingen, zijn bestemd als "Recreatie". Binnen deze bestemming zijn twee aanduidingen toegekend, namelijk: de aanduiding "speciale vorm van recreatie - clubhuis" (sr-ch) en de aanduiding "volkstuinten" (vt).

Voor het clubhuis van de Opelclub zijn bepalingen opgenomen voor de hoogte van het clubhuis en de situering op het perceel middels het bouwblok dat is opgenomen.

Voor de volkstuinten zijn bepalingen opgenomen omtrent de maximale oppervlakte en hoogte van een (gereedschaps)schuurtje en de maximale oppervlakte en hoogte voor een plantenkasje.

Artikel 11 Sport

De gronden bij de sporthal aan de Verrijn Stuartweg zijn bestemd als "Sport". Op deze gronden mogen niet voor bewoning bestemde gebouwen worden opgericht en andere bouwwerken. Tevens zijn de gronden bestemd voor kantoor- en examenfunctie van het Centraal Bureau voor Rijvaardigheid (CBR). De gebouwen dienen binnen een op de plankaart opgenomen bouwvlak te worden opgericht. De maximale hoogte van andere bouwwerken is afgestemd op de behoefte aan vlaggen- en lichtmasten, etc.

Artikel 12 Verkeer

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 bouwbepalingen zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen.

Binnen de bestemming "Verkeersdoeleinden" zijn een aantal aanduidingen opgenomen, namelijk: de aanduiding railverkeer (rv) voor de spoorlijn Roosendaal-Vlissingen en de aanduiding railverkeer en recreatie (rv)(r) voor de museumspoorlijn Goes-Borsele van de SGB, vanwege het feit dat deze spoorlijn een belangrijke historische en landschappelijke waarde heeft. Ten behoeve van deze functie zijn bouwregels opgenomen over het te bebouwen percentage, de hoogte en oppervlakte van gebouwen en andere bouwwerken en de hoogte van de gebouwen en andere bouwwerken.

Ter bescherming van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de spoorlijn is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 13 Water

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

Artikel 14 Wonen

De op de kaart voor "Wonen" aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de aanduiding wonen gestapeld (gs) en wonen aaneen (aeg), bestemd voor gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van personen. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, overige gebouwen en andere bouwwerken. Per type bouwwerk zijn bouwbepalingen opgenomen. Ten aanzien van de hoofdgebouwen zijn bepalingen opgenomen betreffende de situering, de minimale breedte, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, de goot- en bouwhoogte en de dakhelling.

In het plangebied is 1 wooncomplex gelegen, te weten aan de Van Hertumweg. De locatie van het wooncomplex op een bedrijventerrein is niet erg gelukkig. De bestaande gebouwen zijn daarom relatief strak begrensd. In de regels is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het wooncomplex uit te breiden conform het vigerende bestemmingsplan "Zuid-West, 4e herziening", mits dit voldoet aan de externe veiligheids- en overige milieueisen.

Ten aanzien van de overige gebouwen en andere bouwwerken zijn bepalingen opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte op het bouwperceel, de goothoogte en de bouwhoogte, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de afstand tot de gevellijn.

Er zijn ontheffingsbevoegdheden opgenomen om de voorgevel van het hoofdgebouw achter de voorgevel te plaatsen en af te wijken van de voorgeschreven hoogtematen.

Artikel 15 *Leiding - Aardgas*

In het plangebied is een gasleiding gelegen. Deze gronden hebben de dubbelbestemming "Leiding - Aardgas" gekregen. Binnen deze zone is het niet toegestaan om bepaalde werken of werkzaamheden uit te voeren zonder een aanlegvergunning.

Op de gronden die zijn aangewezen als "Leiding- Aardgas" is het niet toegestaan om gebouwen te bouwen. Er is wel een ontheffingsbevoegdheid opgenomen om gebouwen binnen de zone toe te staan op de voorwaarde dat de leidingbeheerder om advies wordt gevraagd.

Artikel 16 *Leiding - Rioolpersleiding*

In het plangebied is een rioolpersleiding gelegen. Deze gronden hebben de dubbelbestemming "Leiding- Rioolpersleiding" gekregen. Binnen deze zone is het niet toegestaan om bepaalde werken of werkzaamheden uit te voeren zonder een aanlegvergunning.

Op de gronden die zijn aangewezen als "Leiding- Rioolpersleiding" is het niet toegestaan om gebouwen te bouwen. Er is wel een ontheffingsbevoegdheid opgenomen om gebouwen binnen de zone toe te staan op de voorwaarde dat de leidingbeheerder om advies wordt gevraagd.

III. Algemene bepalingen

Artikel 17 *Algemene bouwregels*

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, doch niet voldaan wordt aan de nieuwe bebouwingsregels. 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 bebouwingsregels.

Artikel 18 *Algemene ontheffingsbepalingen*

In artikel 18 is een aantal algemene ontheffingsbepalingen opgenomen. Deze ontheffingen betreffen het overschrijden van bebouwingsgrenzen, geringe afwijkingen van het bestemmingsplan en een ontheffing voor het oprichten van antennes en masten.

Artikel 19 *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 20 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 21 Overgangsbepalingen

Artikel 21 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 vergoet.

Artikel 22 Slotbepaling

Het bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de naam "De Poel I, III en IV".

7. Handhaving

Inleiding

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

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

Handhaving bestemmingsplannen

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

Voorlichting en preventief optreden vormen de basis voor een effectief handhavingsbeleid. Een goede informatievoorziening draagt bij aan een verbetering van de naleving van bestemmingsplannen. Hoewel sanctionering in de meest optimale situatie niet nodig zou moeten zijn, zullen zich in de praktijk altijd gevallen voordoen waarin achteraf opgetreden moet worden tegen illegale situaties. In veel gevallen besluit het college van burgemeester en wethouders een overtreding gedwongen te laten beëindigen en daartoe zonodig wettelijke dwangmiddelen te gebruiken, zoals het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een last onder dwangsom.

Handhavingsbeleid

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

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

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

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

Uitvoering handhaving

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

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

Bestaande situaties

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

Organisatie toezicht

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

8. Economische uitvoerbaarheid

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

In het onderliggende plan is een ontwikkeling opgenomen, namelijk een doorsteek in De Poel III van de Livingstoneweg naar de Dirk Dronkersweg. Op grond van artikel 3.1.6, sub f, van het Besluit op de ruimtelijke ordening, heeft onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van dit plan. Hierbij is vastgesteld dat dit onderdeel financieel haalbaar is. Verwezen wordt naar het overzicht van de financiële uitvoerbaarheid die, als losse (vertrouwelijke) bijlage bij het plan is gevoegd.

9. Maatschappelijke toetsing en overleg

9.1. Maatschappelijke toetsing

De gemeente betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee gedurende zes weken op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee schriftelijke zienswijzen naar voren worden gebracht. Onderstaand is de samenvatting van de zienswijzen weergegeven met de gemeentelijke reactie daarop.

1. Columbus Groep BV Ravensteinlaan 65 4481 CJ KLOETINGE

Zienswijze

De Columbus Groep heeft het perceel aan de Albert Plesmanweg 1 vorig jaar verworven en hiervoor een plan ontwikkeld. De eerste fase bestond uit een volledige vernieuwing van het bestaande pand. Vanuit het college is medewerking toegezegd aan deze plannen. Fase 2 is het realiseren van een nieuw bedrijfsgebouw op het achterterrein. Het gebouw heeft inmiddels ook de goedkeuring van de welstandscommissie gekregen.

Enkele dagen voor de aanvraag bouwvergunning door Columbus Groep BV is ingediend, is een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd, waarmee het voorgenomen bouwplan in strijd is. De rooilijn is gewijzigd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Columbus Groep geeft aan hiervoor geen motivering te hebben aangetroffen. Columbus Groep verzoekt om de rooilijn aan te passen conform het vigerende bestemmingsplan en te bepalen op 5 meter van de erfgrans. Verder verzoekt Columbus Groep om een strook grond aan de spoorlijn aan te kunnen kopen van de gemeente, zodat deze strook kan worden opgeknapt en de uitstraling aan de zijde van de A. Fokkerstraat en de spoorlijn kan worden verbeterd.

Reactie

Het bestemmingsplan wijkt inderdaad op een aantal punten af van het vigerende bestemmingsplan. Dit komt hoofdzakelijk doordat het geldende bestemmingsplan een globaal plan is. Dat is destijds opgesteld om de ontwikkeling van het bedrijventerrein mogelijk te maken. Een andere reden voor diverse kleine afwijkingen is dat de gemeente de kwaliteit van de bedrijventerreinen wil garanderen en op bepaalde locaties wil verbeteren.

Het is niet de bedoeling geweest van de gemeente om uw uitbreidingsruimte dusdanig in te perken dat verdere uitbreiding en dus ook uw bouwplan fase 1, niet meer mogelijk is. Het bestemmingsplan zal dan ook worden aangepast conform de grenzen en mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. Voor wat betreft uw opmerking over de grondverkoop. Hiervoor heeft u inmiddels al een apart verzoek ingediend.

Het verzoek in de zienswijze van Columbus Groep is om het bouwvlak aan te passen conform het vigerende bestemmingsplan. Uit nader overleg met Columbus Groep is gebleken dat hun voorkeur er naar uit gaat dat het bouwvlak niet wordt aangepast conform het vigerende plan (namelijk de rooilijn op 5.00 meter van de perceelsgrens), maar dat zij de rooilijn op 3.00 meter van de perceelsgrens willen hebben, om een optimaal plan te kunnen realiseren op deze kavel. Voorgesteld wordt om in te stemmen met deze wens en het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bouwvlak op het perceel A. Plesmanweg 1 zal worden aangepast/vergroot, waarbij de rooilijn op 3.00 meter van de perceelsgrens komt te liggen aan de zijde van de sloot en de spoorlijn van de Stoomtrein Goes-Borsele.

2. Nederlandse Gasunie NV
Postbus 444
2740 AK WADDINXVEEN

Zienswijze

De Gasunie heeft uit de Staatscourant vernomen dat er een nieuw bestemmingsplan is opgesteld voor bedrijventerrein De Poel I, III en IV. Omdat in dit plangebied een gasleiding aanwezig is en een gasontvangststation, dienen zij een zienswijze in ter waarborging van de veiligheid.

De Gasunie is gebleken dat het bouwvlak van de A. Fokkerstraat 79 op een te kleine afstand van de leiding is geprojecteerd. Ter waarborging van de veiligheid en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding is het niet toegestaan enig bouwwerk op te richten boven de leiding of binnen een afstand van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. De feitelijke afstand van het pand en de leiding is op dit moment voldoende. De Gasunie acht het daarom wenselijk om het bouwvlak in ieder geval aan de zijde van de gasleiding aan te passen aan de feitelijke situatie.

De Gasunie maakt verder bezwaar tegen de bepaling uit artikel 15.2, lid d voor het bouwen binnen deze zone indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken.

Het pand Van Doornlaan 5 is het gasontvangststation. Voor wat betreft de aan te houden afstanden is de Wet milieubeheer en de NEN 1059 van toepassing. De minimale bebouwingsafstand voor woningen en objecten categorie I en II dient 4 meter te bedragen. Verder dient rekening te worden gehouden met de geluidsemissie van het station. Tot slot verdient het de voorkeur om dit station een eigen bestemming te geven.

Reactie

In het ontwerpplan was de overkapping aan de voorzijde van het pand in het bouwblok opgenomen. Omdat de overkapping een bouwwerk is en geen hoofdgebouw, hoeft de overkapping niet in het bouwblok te worden opgenomen. De gemeente heeft het bouwblok hier dan ook op aangepast. Voor het hele bouwblok geldt dat deze is aangepast aan de bestaande feitelijke situatie van het hoofdgebouw.

De Gasunie heeft bezwaar tegen het mogelijk maken van vernieuwen of veranderen van bouwwerken. In de vrijwaringszone van de gasleiding staat een overkapping. De gemeente is van mening dat als de eigenaar de overkapping wil veranderen, dat dit moet kunnen zonder dat dit gevaren oplevert. De oppervlakte van het bouwwerk mag niet worden vergroot. Bovendien moet er gebruik worden gemaakt van dezelfde fundering, indien er sprake is van een fundering. Indien dat niet zo is, mag er uiteraard ook geen fundering worden aangebracht.

De Gasunie stelt verder dat er functieveranderingen mogelijk worden gemaakt binnen deze zone. De mogelijkheid om een functieverandering door te voeren is opgenomen als een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Indien B&W hiervan gebruik

willen maken, zullen zij altijd advies in moeten winnen bij de leidingbeheerder. U stelt dat er bij een functieverandering sprake kan zijn van een toename van het groepsrisico. Dat is niet bij alle functieveranderingen het geval. De bestemming waarin de vrijwaringszone is gelegen, kent de bestemming Kantoor. In principe is dit een milieugevoelige bestemming, waarbij het groepsrisico relatief hoog is. Het veranderen van deze bestemming in bijvoorbeeld een functie als Bedrijf/Groen/Verkeer zou kunnen zonder dat het groepsrisico toeneemt. Omdat het perceel is gelegen binnen de contouren van het tankstation, is het sowieso niet mogelijk om kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten op te richten (zie artikel 3.1, sub p). Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast.

Het pand Van Doornstraat 5 is inderdaad een gasontvangstation. De bestemming zal daar worden aangepast in de bestemming "Maatschappelijk", nutsvoorziening.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bouwblok van het kantoorgebouw aan de A. Fokkerstraat wordt aangepast conform de bestaande bebouwing. Bovendien wordt de bestemming ter plaatse van Van Doornstraat 5 gewijzigd in de bestemming "Maatschappelijk", nutsvoorziening.

Door veranderende inzichten en wettelijk bepaalde voorschriften over benamingen in bestemmingsplannen en het tegenkomen van onvolkomenheden, worden ook een aantal wijzigingen voorgesteld.

Ambtshalve aanpassingen

Betrekking op nieuwe standaarden voor bestemmingsplannen

- De aanduiding bs 3.1 komt niet overeen met de aanduiding 3.1 op de plankaart. Is aangepast conform plankaart.
- De aanduiding van aardgasleiding op de plankaart en de regels kwamen niet overeen. De aanduiding is in de regels aangepast conform de aanduiding van de plankaart;
- Het begrip bebouwingsvlak in de regels en toelichting is vervangen door het woord bouwvlak.
- De aanduidingen wa en ws zijn in de regels en de toelichting vervangen door resp. de aanduidingen aeg en gs;
- De maatvoeringen dakvoetheogte en totale hoogte zijn in de regels en de toelichting aangepast in resp. de maatvoeringen goothoogte en bouwhoogte;
- Het begrip voorgevelrooilijn is in de regels en de toelichting vervangen door het begrip gevellijn;
- De aanduiding "erf" (e) is van de plankaart verwijderd;
- Er zijn aanduidingen op de plankaart toegevoegd ter verduidelijking.

Overige ambtshalve aanpassingen

- Op het perceel A. Plesmanweg 16 is conform de bestaande situatie een bedrijfswoning toegevoegd;
- Aan de Jenny Weyermanweg 22 en de Dirk Dronkersweg 15 zijn de bouwvlakken aangepast;
- Aan de sloot tussen de bedrijven aan de A. Plesmanweg en de spoorlijn van de Stoomtrein Goes-Borsele is de bestemming "Water" toegekend in plaats van "Verkeer".
- De afstand tussen de bebouwing A. Plesmanweg en de spoorlijn en de perceelsgrens aan de achterzijde is aangepast van 7 meter naar 5 meter conform het vigerende plan.
- Het bebouwingspercentage op de volgende percelen is aangepast van 80% naar 85%:
 - Alle percelen binnen het bouwblok aan de noordzijde van het plangebied, begrensd door de Gebr. Spykerstraat/A. Plesmanweg en Verrijn Stuartweg;
 - Het bouwblok dat wordt begrensd door de Volkerstraat, Verrijn Stuartweg en A. Plesmanweg. Het bouwblok ligt tegenover de sporthal;
 - Verrijn Stuartweg 18 (sporthal);
 - Van Doornstraat 10, Dr. A.F. Philipsstraat 9 en 11;
 - A. Fokkerstraat 20A-22;
 - Het bouwvlak ten noorden van de rotonde Nansenplein.

- de strook tussen de spoorlijn en de bedrijven, aan de oostzijde van de spoorlijn en ten zuiden van de grote Waterleiding is gewijzigd van de bestemming "Verkeer" (rv)(r) naar "Bedrijf" (z) zonder gebouwen, aangezien deze strook bij het perceel van de bedrijven hoort.
- Voor de A. Fokkerstraat is een maatvoeringsaanduiding opgenomen, waarbij voor dat gedeelte van het terrein de bouwhoogte is aangepast conform de ingediende bouwaanvraag.

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:

- I. Provinciale Commissie Omgevingsbeleid, Sub-commissie gemeentelijke plannen;
- II. Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- III. N.V. Delta Nutsbedrijven;
- IV. ZLTO-raad Zeeland;
- V. Kamer van Koophandel;
- VI. OCG;

Ten tijde van het opstellen en in vooroverleg treden met voorliggend plan was nog de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening en Besluit op de ruimtelijke ordening van toepassing. Op 1 juli 2008 is er een nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Toetsing van de economische uitvoerbaarheid vond in de oude situatie plaats op grond van artikel 9 Bro. Op basis van de nieuwe regelgeving is dit gewijzigd in artikel 3.1.6 Bro. Het vooroverleg vond in de oude wet plaats op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Dit is gewijzigd in artikel 3.1.1 Bro.

• Waterschap Zeeuwse Eilanden

Postbus 1000

4330 ZW MIDDELBURG

Reactie Waterschap Zeeuwse Eilanden op het voorontwerp bestemmingsplan Poel I, III en IV.

Opmerkingen

1. In het Stedelijk Waterplan is de westkant van het plangebied aangeduid als potentieel waterbergingsgebied en gewenste ecologische verbindingszone. Dit komt niet tot uitdrukking in het bestemmingsplan.
2. Het plan bevat een aantal wijzigingsbevoegdheden. De voorgeschreven watertoets mag hier achterwege blijven, omdat de waterhuishoudkundige belangen beperkt zijn. Er wordt door het waterschap een voorstel gedaan om het wateraspect voor deze wijzigingsbevoegdheden in de praktijk te regelen.
3. Volgens het Stedelijk Waterplan heeft het water in het plangebied de functies binnen- en randstedelijk.
4. In paragraaf 5.5.2.4 wordt omschreven dat het waterschap het regionale watersysteem heeft getoetst aan de werknormen voor wateroverlast die in het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water zijn opgesteld. Het waterschap geeft in de reactie de belangrijkste conclusies van deze toetsing.
5. In paragraaf 5.5.2.4 is een foutieve peilmaat opgenomen voor de drooglegging.
6. Het waterschap geeft aan dat voor het voorkomen van verontreiniging van afgekoppeld

hemelwater, het zaak is dat uitlopende bouwmaterialen worden vermeden/beperkt. Het waterschap verzoekt om hiervoor een regeling op te nemen in de planvoorschriften om hieraan nadere eisen te stellen.

7. Vanaf het gemaal aan de Zuidvlietstraat ligt een afvalwatertransportleiding van het waterschap door het plangebied. De leiding ligt langs de A. Plesmanweg en A. Fokkerstraat naar de Groote Waterleiding. Gezien de diameter is deze leiding planologisch relevant.
8. In het kader van beheer en onderhoud van oppervlaktewater zijn afspraken gemaakt tussen waterschap en gemeente wie waarvoor verantwoordelijk is. Het waterschap is onder andere verantwoordelijk voor het baggeren en in stand houden van het talud. In dat kader verdient het aanbeveling om in het plan ruimte te reserveren voor opslag van maaisel en baggerspecie.
9. De Keur waterschap Zeeuwse Eilanden schrijft voor dat langs oppervlaktewater een onderhoudsstrook vrijgehouden dient te worden van bebouwing en opgaande beplanting. Afhankelijk van de bovenbreedte van de waterloop is de vrij te houden strook 5m of 7m breed.

Reactie

10. Het bestemmingsplan voor De Poel I, III en IV is een beheersmatig bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat de bestaande situatie juridisch wordt vastgelegd. Er worden weinig tot geen nieuwe ontwikkelingen voorzien in het plangebied. Wij zullen naar aanleiding van uw opmerkingen wel in de toelichting opnemen dat het gebied aan de westkant mogelijk in de toekomst als waterbergingsgebied gebruikt zal gaan worden en dat het een gewenste ecologische verbindingszone is. Indien alsnog van deze mogelijkheden gebruik gemaakt zal gaan worden, zal indien nodig, een aparte planologische procedure moeten worden gevoerd. Naar aanleiding van deze opmerking van het waterschap, wordt de toelichting hierop aangepast.
11. De voorwaarden om een watertoets uit te voeren bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden zal conform de opmerking van het waterschap komen te vervallen.
12. De functie van het water in het plangebied wordt conform de opmerking van het waterschap aangepast.
13. De conclusies die het waterschap formuleert, zullen door de gemeente woordelijk worden overgenomen in de betreffende (water)paragraaf. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
14. In het ontwerp bestemmingsplan zal, conform de opmerking van het waterschap, alsnog de juiste peilmaat voor drooglegging worden opgenomen.
15. Het bestemmingsplan betreft een beheersplan. In principe zal in dit bestemmingsplan niet of minimaal worden gebouwd danwel verbouwd. Verder kan de gemeente het gebruik van bepaalde materialen niet planologisch afdwingen bij een bouwer (tenzij dit op basis van welstandscriteria is voorgeschreven). Bij de nieuwbouw van bedrijventerreinen wordt hier door de gemeente de nodige aandacht aan besteed. Bij de bestaande bedrijventerreinen is dit lastiger om te realiseren. Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast. Bij nieuwe bedrijven zal hiermee wel rekening worden gehouden.

Tijdelijk bergen overtollig regenwater eigen terrein, in de waterwet is hierover opgenomen dat de eigenaar van het perceel verantwoordelijk is voor het drooghouden van zijn eigen perceel. De neerslaghoeveelheid van een zware bui moet voor de helft tijdelijk op eigen terrein worden opgevangen. Het overige water kan direct worden afgevoerd door de riolering of het oppervlaktewatersysteem.

16. Het bergen van water op eigen terrein kan door het terrein plaatselijk te verlagen of door o.a. de aanleg van een vijver. Op straat kun je water bergen door de terreinverharding of het parkeerterrein 0,15 m lager te leggen dan het laagste vloerpeil. Overtollig regenwater kan dan tijdelijk op straat blijven staan zonder dat hierdoor schade ontstaat.
17. Conform de opmerking van het waterschap zal de afvalwatertransportleiding alsnog in

het bestemmingsplan worden opgenomen. De leidingzone zal op de plankkaart worden aangegeven en bovendien wordt een planologische regeling in de voorschriften opgenomen over het bouwen op en/of in de omgeving van deze leiding.

18. Conform de opmerking van het waterschap wordt in de voorschriften opgenomen (binnen de bestemming Groen) dat het tijdelijk deponeren van baggerspecie in het kader van normaal onderhoud is toegestaan. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
19. Conform de opmerking van het waterschap zal rondom het water een onderhoudsstrook van 5-7 meter worden aangehouden. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

2. N.V. Delta Nutsbedrijven

Postbus 5048

4330 KA MIDDELBURG

Geen reactie ontvangen.

3. ZLTO-Raad Zeeland

Cereshof 4

4463 XH GOES

Geen reactie ontvangen.

4. Kamer van Koophandel

Postbus 6004

4330 LA MIDDELBURG

Geen reactie ontvangen.

5. OCG

Postbus 40140

8004 DC ZWOLLE

Geen reactie ontvangen.

6. Provinciale Commissie Omgevingsbeleid

Postbus 165

4330 AD MIDDELBURG

Opmerkingen

1. De commissie beoordeelt het als positief dat meerdere verschillende en verouderde plannen in een samenhangend en actueel plan zijn opgenomen.
2. De commissie kan instemmen met het feit dat er kwantitatief geen uitbreiding van het bedrijventerrein plaats vindt, gezien het karakter van het plan, namelijk een beheersbestemmingsplan. In het IOP is beleid opgenomen om ook kwalitatief op de bestaande terreinen een en ander te verbeteren. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt benoemd dat de kwaliteit van sommige gebieden te wensen over laat. De provincie verzoekt de gemeente om een beheersplan in het bestemmingsplan op te nemen hoe de gemeente herstructurering denkt te bewerkstelligen, hoe het beheer geregeld wordt, en hoe de financiën gedekt zijn om herstructurering in de toekomst overbodig te maken (categorie 2).
3. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat een aantal woningen (die als bedrijfswoning zijn gebouwd) in gebruik zijn als burgerwoning. Het bestaande gebruik komt hiermee onder het overgangsrecht te vallen. Bestaand gebruik dient in beginsel positief te worden bestemd, tenzij het nieuwe bestemmingsplan er op gericht is om binnen de planperiode het gebruik te beëindigen. Indien dit niet het geval is, dan dient toch een andere regeling te worden getroffen. De commissie verzoekt om dit aspect opnieuw te bezien. Dit geldt met name aan de randen van het bedrijventerrein (categorie 2).
4. De commissie vraagt zich af of het kantoor aan de A. Fokkerstraat het enige kantoor is dat in het plangebied is gevestigd. De commissie is van mening dat er zich meer kantoren bevinden in het plangebied en verzoekt de gemeente om nader te bezien of dat zo is en deze bestemd dienen te worden als kantoor (categorie 2).
5. In artikel 12.1 onder c is bepaald dat de gronden met de aanduiding railverkeer en recreatie mede bestemd zijn voor de bescherming van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden. Deze waarden worden niet middels een regeling beschermd. De commissie verzoekt om een aanlegvergunningstelsel op te nemen (categorie 2).
6. In het plan is een ontwikkeling opgenomen, namelijk een doorsteek van de Poel III naar De Poel II nabij de Livingstoneweg. Op de betreffende locatie is het bestaande bedrijfsgebouw wegbestemd en is al een verkeersbestemming opgenomen. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is bij het voorontwerp niet aangetoond. De commissie verzoekt om de uitvoerbaarheid bij de vaststelling alsnog aan te tonen (categorie 1).

7. De commissie geeft aan dat voor de risicocontouren op de plankaart geen planologische regeling is getroffen in de voorschriften van het bestemmingsplan. Voor een passende regeling wordt verwezen naar de Handreiking Externe Veiligheid in bestemmingsplannen (categorie 2).

8. De in artikel 14.4.2 opgenomen regeling met betrekking tot het toevoegen van woningen in relatie tot de PR-contour is niet terecht. De commissie neemt aan dat deze bepaling betrekking heeft op het groepsrisico (categorie 2).

9. In het bestemmingsplan wordt in het geheel niet ingegaan op het bestaan van een geluidszone in De Poel I. Op grond van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en uit contacten met de gemeente concludeert de commissie dat de gemeente deze wil laten vervallen. Dit dient naar mening van de commissie in het bestemmingsplan te worden vermeld (categorie 2).

Reactie

1. De opmerking van de commissie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Het voorliggende plan betreft een beheersmatig bestemmingsplan, waarbij de bestaande situatie juridisch wordt vast gelegd. 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 kan. 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 De Poel I, III en IV. Gezien deze opmerkingen geniet het onze voorkeur om via deze weg de herstructurering te bewerkstelligen en niet zoals de commissie wenst, een aparte beheersparagraaf aan voorliggend bestemmingsplan toe te voegen.

3. Conform de opmerking van de commissie wordt voor de woningen die als bedrijfswoning zijn gebouwd, maar als burgerwoning in gebruik zijn een persoonsgebonden regeling opgenomen. Dat wil zeggen dat de bestaande bewoners de woning nog als burgerwoning mogen gebruiken. Indien de woning in de toekomst over gaat op een andere eigenaar dan geldt dat de woning alleen nog maar mag worden gebruikt als een bedrijfswoning.

4. Er zijn inderdaad nog een aantal kantoren binnen het plangebied gelegen. Bijvoorbeeld het kantoor van de Delta. Dit is een kantoor bij een bedrijf evenals bij de Bison. Omdat de kantoorfunctie in deze gevallen ondergeschikt is en kantoren een milieugevoelige bestemming is, is het niet wenselijk deze bestemming te wijzigen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

5. Conform het verzoek van de commissie zal alsnog een aanlegvergunningstelsel binnen deze bestemming worden opgenomen ten behoeve van de bescherming van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden.

6. De economische uitvoerbaarheid is inmiddels aangetoond. Conform de opmerking van de commissie zal bij de goedkeuring alsnog een exploitatieopzet worden meegestuurd.

7. Er is in de voorschriften (artikel 3.1 sub o) wel degelijk een regeling opgenomen ten aanzien van de op de plankaart weergegeven risicocontour. Het bestemmingsplan is hierop niet aangepast.

8. De opmerking ten aanzien van woningen in de PR-contour is inderdaad niet juist. Dit moet zijn groepsrisico. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

9. In de toelichting van het bestemmingsplan zal alsnog worden vermeld dat de geluidscontour zal komen te vervallen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

Bijlage 1: Vooroverlegreacties



Waterschap Zeeuwse Eilanden



2007/06772

uw brief : 18 oktober 2007
uw kenmerk :
ons kenmerk : 2007014776
bijlagen :

onderwerp : voorontwerp bestemmingsplan "De Poel I, III en IV"

Gemeente Goes

d.d.	21 DEC 2007	no.	
Paras/sectorhoofd	Ln	Afkomst voor:	bel. MVE
Konink-amen			ald: 50
Afdoen			
Besp. web			kopie:
Advies			

Gemeente Goes

Postbus 2118

4460 MC GOES

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

Middelburg, 17 december 2007

Geachte heer/mevrouw,

VERZONDEN 20 DEC 2007

Wat betreft het voorontwerp-bestemmingsplan De Poel I, III en IV dat in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 BRO aan het waterschap is voorgelegd, deel ik u het volgende mee.

- In het Stedelijk Waterplan is de westkant van het plangebied, de groenzone tussen de bebouwing en de N256 aangeduid als potentieel waterbergingsgebied en gewenste ecologische verbindingszone. Mijn inziens zou dit in het bestemmingsplan tot uitdrukking moeten komen. Dit is nu niet het geval.
- Het plan bevat een aantal locaties waarvoor een wijzigingsbevoegdheid van toepassing is. Het betreft de mogelijkheid om het wooncomplex aan de Van Hertumweg uit te breiden en om bedrijfswoningen om te zetten in bedrijven. De watertoets die voor beide wijzigingsbevoegdheden is voorgeschreven kan achterwege blijven omdat de waterhuishoudkundige belangen beperkt zijn. Wel is het zaak om zo weinig mogelijk verhard oppervlak aan te sluiten op de riolering. Het van het verhard oppervlak afstromende hemelwater kan worden (her-)gebruikt en/of worden geloosd op oppervlaktewater. Lozing dient wel uit (water-)milieuoogpunt en qua afvoercapaciteit acceptabel te zijn. Als toch wordt aangesloten op de riolering, is het zaak om afvalwater- en hemelwaterafvoer te scheiden zodat, wanneer dat op termijn mogelijk wordt gemaakt, deze stromen alsnog gescheiden afgevoerd kunnen worden.
- Volgens het Stedelijk Waterplan heeft, anders dan in §5.5.2.3 is aangegeven, het water in het plangebied de functies binnen- en rand-stedelijk.
- In §5.5.2.4 is aangegeven dat het waterschap het regionale watersysteem getoetst heeft aan de werknormen voor wateroverlast die in het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water zijn opgesteld. Die toetsing geeft globaal aan op welke locaties sprake is van een hoger risico voor wateroverlast. Gebleken is dat m.n. direct langs de museumspoorlijn en de Groote Waterleiding plaatselijk gronden zijn gelegen die gevoelig zijn voor wateroverlast. In vervolg op toetsing hebben waterschap en gemeente onderzoek gedaan naar lokale knelpunten in de waterafvoer in en rond de kern Goes. Daarbij zijn in het plangebied geen knelpunten gesignaleerd. Ook in het Stedelijk Waterplan zijn geen knelpunten gesignaleerd in het plangebied wat betreft waterkwantiteit, waterkwaliteit en grondwater.

- Anders dan in §5.5.2.4 is aangegeven bedraagt de drooglegging (afstand oppervlaktewater-peil - maaiveld) in De Poel I 1,60m en in de Poel III en IV 0,90m. De afstand grondwater-stand-maaiveld betreft de ontwateringsdiepte.
- Bij het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering bepaalt het waterschap uiteindelijk welke terreinen als schoon beschouwd worden en rechtstreeks op oppervlaktewater kunnen lozen en welke terreinen verontreinigd zijn en moeten worden aangesloten op de riolering of mogen lozen op oppervlaktewater via een filtervoorziening.
Om verontreiniging van het afgekoppelde hemelwater en daarmee van het oppervlaktewater te voorkomen is het zaak dat gebruik van uitlopende bouwmaterialen wordt vermeden / beperkt. Belangrijk is om dat goed te borgen. Dat geldt ook voor het tijdelijk bergen van overtollig regenwater op eigen terrein (bv door in de planvoorschriften te voorzien in de mogelijkheid om ook ten aanzien hiervan nader eisen te stellen).
- Vanaf het gemaal aan de Zuidvlietstraat ligt een afvalwatertransportleiding van het waterschap door het plangebied. De leiding ligt langs de A. Plesmanweg en A. Fokkerstraat naar de Groote Waterleiding. Gezien de diameter (Ø 1000mm) is deze leiding volgens het provinciaal beleid, planologisch relevant.
- In aanvulling op 5.5.2.7 merk ik op dat waterschap en gemeente (de initiatiefnemer) in het kader van het project BOB afspraken hebben gemaakt over verantwoordelijkheid voor en uitvoering van het onderhoud van het oppervlaktewater. Afsproken is onder meer dat het waterschap het onderhoud uitvoert t.b.v. waterhuishoudkundige functie voorzover het baggeren en het in stand houden van het talud betreft. De gemeente zorgt voor alle maaiwerk (zowel voor waterhuishoudkundige functie als voor gebruiksfunctie), verwijderen van drijfvuil en gezonken voorwerpen en het opruimen van dode of zieke vogels en vissen. De wijze van uitvoering van het maaiwerk is afhankelijk van de praktische uitvoerbaarheid. Maaisel en baggerspecie wordt afgevoerd en niet op de kant gezet, tenzij het aan het oppervlaktewater grenzende perceel een agrarische functie heeft of naar het oordeel van de gemeente het maaisel en baggerspecie op de kant kan worden gezet. Bagger die niet direct kan worden verspreid of toegepast, wordt afgevoerd. Het verdient daarom aanbeveling om in het plan ruimte te reserveren voor opslag van maaisel en baggerspecie.

De Keur waterschap Zeeuwse Eilanden 2007 schrijft voor dat langs oppervlaktewater een onderhoudsstrook vrijgehouden dient te worden van bebouwing en opgaande beplanting. Afhankelijk van de bovenbreedte van de waterloop is de vrij te houden strook 5m of 7m breed. Met betrekking tot de handhaving van de Keur is in het kader van BOB een nulsituatie bepaald ten opzichte waarvan er geen nieuwe belemmeringen mogen bijkomen.

Deze brief dient beschouwd te worden als het wateradvies.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur
van waterschap Zeeuwse Eilanden

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



2008/00644

bericht op brief van: 18-10-2007
uw kenmerk: -
ons kenmerk: 08003313
afdeling: Subcie GPI
bijlage(n): -
behandeld door: J.R.F. de Keijzer
doorkiesnummer: 0118-631774
onderwerp: Artikel 10-Bro-overleg

het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Goes
Postbus 2118
4460 MC, GOES

d.d. 04 FEB 2008	no.
Perzaf sectorhoofd 41	Alderen voor: 31/3
Kennishoofd	beh. 1185
Alderen	std. 30
Bestreken	kopie:
Advies	
S B D vW A	

verzonden:

- 1 FEB. 2008

Middelburg, 30 januari 2008

Geacht college,

In het kader van het overleg ex art. 10 Bro ontvingen wij uw voorontwerpbestemmingsplan "De Poel I, III en IV". Dit voorontwerp geeft ons aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Wij beoordelen het als positief dat dit plangebied, waarvoor verschillende (verouderde) bestemmingsplannen gelden, in één samenhangend en actueel plan zijn opgenomen.

Beleidskader

Bedrijventerreinen worden in het provinciale beleid gezien als randvoorwaarde voor economische ontwikkeling. Doelstelling in dit kader is het in kwantitatief en kwalitatief opzicht optimaliseren van vraag en aanbod van bedrijventerreinen. Kwantiteit is belangrijk omdat er voldoende ruimte beschikbaar moet zijn voor nieuwvestiging, uitplaatsing of uitbreiding van bestaande bedrijven. Het voorontwerp bestemmingsplan "De Poel I, III en IV" (het voorontwerpplan) heeft een conserverend karakter en voorziet niet in de uitbreiding van het bedrijventerrein. Uitgangspunt van het plan is om de bestaande functies op het bedrijventerrein positief te bestemmen. Hiermee kunnen wij instemmen.

Het kwalitatieve aspect 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.

Om de provinciale doelstelling te kunnen realiseren is in het OP een aantal beleidsuitgangspunten geformuleerd. Veel van deze punten zullen per regio moeten worden uitgewerkt, waartoe het instrument regionaal bedrijventerreinprogramma in het leven is geroepen. De bedoeling van het bedrijventerreinenprogramma is dat planning van nieuw aanbod en herstructurering en beheer van bestaande terreinen in onderlinge samenhang wordt gebracht. Het ontstaan van overaanbod aan bedrijventerreinen en achterblijvend beheer wordt op deze manier voorkomen.

Op 18 september jl. heeft het Bestuurlijk Platform de Bevelanden het bedrijventerreinprogramma de Bevelanden officieel aan ons college aangeboden. Geconstateerd is echter dat het bedrijventerreinprogramma nog niet op alle punten provinciale instemming heeft. Hierover heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden. Daarbij is aangegeven dat het bedrijventerreinprogramma zoals dit er nu ligt, het komende jaar als basis kan dienen voor te ontwikkelen bedrijventerreinen, mits nadere afspraken kunnen worden gemaakt over onderstaande punten of meer duidelijkheid zal worden verschaft:

- Concrete afspraken tussen de gemeenten ten aanzien van grondprijzen.
- Doorverwijzen naar andere gemeenten indien een bedrijf daar passender is: concretere onderlinge afspraken zijn gewenst.

- Afstemming ontbreekt ten aanzien van de volgorde (prioritering) van het ontwikkelen van bedrijventerreinen.
- Ten aanzien van beheer/herstructurering: In het bedrijventerreinprogramma wordt de zgn. SER-ladder niet genoemd. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik en een verantwoorde wijze van omgaan met bedrijventerreinen, kan dit instrument niet ontbreken.
- Er wordt niet ingegaan op het oprichten van een herstructureringsfonds. Hier dienen wel afspraken over te worden gemaakt in het kader van verevening (zie par. 8.4.1. Omgevingsplan).
- Tot slot is afgesproken in het overzicht van bedrijventerreinen op de Bevelanden nog een bedrijventerreinenprofiel, kwaliteitsprofiel én bovenal de te voeren beheersstrategie op te nemen (zie par. 8.4.1. Omgevingsplan).

Deze nadere afspraken worden, in combinatie met het bedrijventerreinprogramma zoals het er nu ligt, betrokken bij de goedkeuring van bestemmingsplannen.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de kwaliteit van sommige gebieden (De Poel III) als een knelpunt 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).

Gebruik bedrijfswoning als burgerwoning

In de toelichting van het voorontwerpplan is aangegeven dat in de loop van de tijd een aantal woningen die als bedrijfswoning zijn gebouwd in gebruik zijn genomen als burgerwoning. In dit bestemmingsplan heeft u ervoor gekozen om deze woningen toch als bedrijfswoning te bestemmen. Er van uitgaande dat in de huidige bestemmingsplannen het gebruik van een bedrijfswoning als burgerwoning niet is toegestaan, concluderen wij dat dit gebruik onder vigeur van het huidige bestemmingsplan onder het overgangsrecht valt. Gebruik dat reeds onder het overgangsrecht van het huidige bestemmingsplan valt, mag in beginsel niet opnieuw onder het overgangsrecht worden gebracht. Uit het karakter van het overgangsrecht volgt dat dit beperkt moet worden opgevat. Bestaand gebruik dient in beginsel dan ook positief bestemd te worden, tenzij het nieuwe bestemmingsplan erop gericht is om binnen de planperiode het gebruik te beëindigen. Ook zolang handhavend optreden mogelijk is en redelijkerwijs in de verwachtingen ligt, kan geen aanspraak op overgangsrecht worden gemaakt. Als dat laatste niet meer aan de orde is, zal toch een rechtspositie moeten worden toegekend. Dit kan een positieve bestemming, uitsterfregeling of persoonsgebonden overgangsrecht zijn. Wij verzoeken u dit aspect opnieuw te bezien. Dit geldt met name met betrekking tot de als burgerwoning in gebruik zijnde bedrijfswoningen aan de randen van het bedrijventerrein (categorie 2).

Bestemming "Kantoren"

In de toelichting is aangegeven dat in het plangebied een kantoor is gevestigd aan de A. Fokkerstraat. Deze gronden hebben de bestemming "Kantoor" gekregen. Wij vragen of dit het enige kantoor is binnen het plangebied dat als zodanig bestemd dient te worden. Binnen het plangebied bevindt zich bijvoorbeeld ook het kantoor van Delta aan de A. Fokkerstraat 8. Dit kantoorgebouw is bestemd "Bedrijf". In de doeleindenomschrijving van artikel 3 is opgenomen dat binnen deze bestemming bedrijven zijn toegestaan die voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In deze lijst zijn geen kantoren opgenomen. Dit zou betekenen dat het kantoor van Delta onder het overgangsrecht is gebracht. Wij verzoeken u nader te bezien of er meerdere gronden in het plangebied zijn die voorzien dienen te worden van de specifieke bestemming "Kantoor" (categorie 2).

Bestemming "Verkeer"

In artikel 12.1 onder c is bepaald dat de gronden met de aanduiding "railverkeer en recreatie" mede bestemd zijn voor de bescherming van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden. Opvallend is dat ter bescherming van deze waarden geen nadere voorschriften zijn opgenomen, bijvoorbeeld in de vorm van een aanlegvergunningstelsel. In het bestemmingsplan "Overture/Aria" waar de toeristisch spoorlijn eveneens doorheen loopt is een wel een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Aangezien bij de actualisatie van de bestemmingsplannen gestreefd wordt naar uniforme en consequente voorschriften verzoeken wij u ook in artikel 12 een aanlegvergunningstelsel op te nemen teneinde de aanwezige waarden te beschermen (categorie 2).

Economische uitvoerbaarheid

In het plan is opgenomen dat er momenteel onderhandelingen gevoerd worden over een doorsteek c.q. verbinding vanuit De Poel III naar De Poel II die aansluit op de Livingstoneweg. Als de onderhandelingen tot het gewenste resultaat leiden, zal deze verbinding worden gerealiseerd door de gemeente.

Het op de locatie aanwezige bedrijfsgebouw is inmiddels wegbestemd. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is nog niet aangetoond. Bij de vaststelling van het plan zal deze aangetoond dienen te worden (categorie 1).

Externe veiligheid

Er is voor gekozen om de risicocontouren voor het PR vast te leggen op de plankaart. Vervolgens is voor deze contouren en de gronden binnen deze contouren geen regeling opgenomen in de voorschriften. Wij wijzen u erop dat indien op de plankaart risicocontouren worden opgenomen, de voorschriften het doel van deze contouren moeten aangeven. Voor de gebieden binnen deze contouren dient het plan tevens voorschriften te bevatten. Deze voorschriften dienen wel bestemmingsoverschrijdend te zijn. Dit betekent dat de voorschriften gelden, onafhankelijk van de bestemming die op de gronden binnen de contouren rust. Op deze wijze werken de contouren door bij de vestiging van zowel (beperkt) kwetsbare objecten als risicovolle inrichtingen. Deze bestemmingsoverschrijding is slechts mogelijk door middel van een zogenaamde medebestemming. Vanuit deze medebestemming worden aanvullende voorschriften gesteld aan het gebruik en de bebouwing van gronden. Wij verwijzen u naar de Handreiking Externe Veiligheid in bestemmingsplannen (categorie 2).

De in artikel 14.4.2. opgenomen regeling met betrekking tot toevoeging van woningen in relatie tot de PR contour is niet terecht. Wij nemen aan dat deze bepaling betrekking heeft op het groepsrisico (categorie 2).

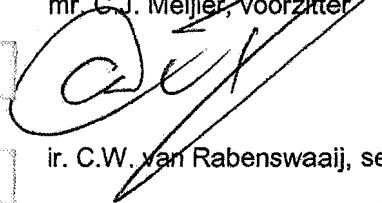
Geluid

In het bestemmingsplan wordt in het geheel geen melding gemaakt van het bestaan van de geluidszone die nu rond De Poel I aanwezig is. Op grond van de in het plan opgenomen Staat van bedrijven en uit contacten met de gemeente concluderen wij dat de gemeente de geluidszone wil laten vervallen. Dit dient naar onze mening in het bestemmingsplan vermeld te worden (categorie 2).

Hoogachtend,



mr. C.J. Meijler, voorzitter



Ir. C.W. van Rabenswaaij, secretaris

Bijlage 2: Raadsstukken

Raadsvoorstel



Agendapunt	5
Vergadering d.d.	12 maart 2009
Verzonden	2 maart 2009
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan "De Poel I, III en IV"
Registratienummer	09INT00128

Geachte raad,

Inleiding

Hierbij leggen wij u het ontwerpbestemmingsplan "De Poel I, III en IV" voor. Het bestemmingsplan betreft een beheersplan dat in het kader van de actualisering is opgesteld.

Gedurende de tervisielegging hebben wij 2 zienswijzen ontvangen. Beide zienswijzen voldoen een aan de ontvankelijkheidseisen en zijn derhalve allen in behandeling genomen.

Onderstaand vindt u een overzicht met een samenvatting van de ingediende zienswijzen met een bijbehorende reactie. Voor een volledig overzicht van de zienswijzen wordt verwezen naar de bijgevoegde stukken.

- Columbus Groep BV**
Ravensteinlaan 65
4481 CJ KLOETINGE

Zienswijze

De Columbus Groep heeft het perceel aan de Albert Plesmanweg 1 vorig jaar verworven en hiervoor een plan ontwikkeld. De eerste fase bestond uit een volledige vernieuwing van het bestaande pand. Vanuit het college is medewerking toegezegd aan deze plannen. Fase 2 is het realiseren van een nieuw bedrijfsgebouw op het achterterrein. Het gebouw heeft inmiddels ook de goedkeuring van de welstandscommissie gekregen.

Enkele dagen voor de aanvraag bouwvergunning door Columbus Groep BV is ingediend, is een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd, waarmee het voorgenomen bouwplan in strijd is. De rooilijn is gewijzigd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Columbus Groep geeft aan hiervoor geen motivering te hebben aangetroffen. Columbus Groep verzoekt om de rooilijn aan te passen conform het vigerende bestemmingsplan en te bepalen op 5 meter van de erfgrans. Verder verzoekt Columbus Groep om een strook grond aan de spoorlijn aan te kunnen kopen van de gemeente, zodat deze strook kan worden opgeknapt en de uitstraling aan de zijde van de A. Fokkerstraat en de spoorlijn kan worden verbeterd.

Reactie

Het bestemmingsplan wijkt inderdaad op een aantal punten af van het vigerende bestemmingsplan. Dit komt hoofdzakelijk doordat het geldende bestemmingsplan een globaal plan is. Dat is destijds opgesteld om de ontwikkeling van het bedrijventerrein mogelijk te maken. Een andere reden voor diverse kleine afwijkingen is dat de gemeente de kwaliteit van de bedrijventerreinen wil garanderen en op bepaalde locaties wil verbeteren.

Het is niet de bedoeling geweest van de gemeente om uw uitbreidingsruimte dusdanig in te perken dat verdere uitbreiding en dus ook uw bouwplan fase 1, niet meer mogelijk is. Het bestemmingsplan zal dan ook worden aangepast conform de grenzen en mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. Voor wat betreft uw opmerking over de grondverkoop. Hiervoor heeft u inmiddels al een apart verzoek ingediend.

Het verzoek in de zienswijze van Columbus Groep is om het bouwvlak aan te passen conform het vigerende bestemmingsplan.

Uit nader overleg met Columbus Groep is gebleken dat hun voorkeur er naar uit gaat dat het bouwvlak niet wordt aangepast conform het vigerende plan (namelijk de rooilijn op 5.00 meter van de perceelsgrens), maar dat zij de rooilijn op 3.00 meter van de perceelsgrens willen hebben, om een optimaal plan te kunnen realiseren op deze kavel. Voorgesteld wordt om in te stemmen met deze wens en het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bouwvlak op het perceel A. Plesmanweg 1 zal worden aangepast/vergroot, waarbij de rooilijn op 3.00 meter van de perceelsgrens komt te liggen aan de zijde van de sloot en de spoorlijn van de Stoomtrein Goes-Borsele.

2. Nederlandse Gasunie NV Postbus 444 2740 AK WADDINXVEEN

Zienswijze

De Gasunie heeft uit de Staatscourant vernomen dat er een nieuw bestemmingsplan is opgesteld voor bedrijventerrein De Poel I, III en IV. Omdat in dit plangebied een gasleiding aanwezig is en een gasontvangstation, dienen zij een zienswijze in ter waarborging van de veiligheid.

De Gasunie is gebleken dat het bouwvlak van de A. Fokkerstraat 79 op een te kleine afstand van de leiding is geprojecteerd. Ter waarborging van de veiligheid en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding is het niet toegestaan enig bouwwerk op te richten boven de leiding of binnen een afstand van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. De feitelijke afstand van het pand en de leiding is op dit moment voldoende. De Gasunie acht het daarom wenselijk om het bouwvlak in ieder geval aan de zijde van de gasleiding aan te passen aan de feitelijke situatie.

De Gasunie maakt verder bezwaar tegen de bepaling uit artikel 15.2, lid d voor het bouwen binnen deze zone indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken.

Het pand Van Doornlaan 5 is het gasontvangstation. Voor wat betreft de aan te houden afstanden is de Wet milieubeheer en de NEN 1059 van toepassing. De minimale bebouwingsafstand voor woningen en objecten categorie I en II dient 4 meter te bedragen. Verder dient rekening te worden gehouden met de geluidsemissie van het station. Tot slot verdient het de voorkeur om dit station een eigen bestemming te geven.

Reactie

In het ontwerpplan was de overkapping aan de voorzijde van het pand in het bouwblok opgenomen. Omdat de overkapping een bouwwerk is en geen hoofdgebouw, hoeft de overkapping niet in het bouwblok te worden opgenomen. De gemeente heeft het bouwblok hier dan ook op aangepast. Voor het hele bouwblok geldt dat deze is aangepast aan de bestaande feitelijke situatie van het hoofdgebouw.

De Gasunie heeft bezwaar tegen het mogelijk maken van vernieuwen of veranderen van bouwwerken. In de vrijwaringszone van de gasleiding staat een overkapping. De gemeente is van mening dat als de eigenaar de overkapping wil veranderen, dat dit moet kunnen zonder dat dit gevaren oplevert. De oppervlakte van het bouwwerk mag niet worden vergroot. Bovendien moet er gebruik worden gemaakt van dezelfde fundering, indien er sprake is van een fundering. Indien dat niet zo is, mag er uiteraard ook geen fundering worden aangebracht.

De Gasunie stelt verder dat er functieveranderingen mogelijk worden gemaakt binnen deze zone. De mogelijkheid om een functieverandering door te voeren is opgenomen als een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Indien B&W hiervan gebruik willen maken, zullen zij altijd advies in moeten winnen bij de leidingbeheerder. U stelt dat er bij een functieverandering sprake kan zijn van een toename van het groepsrisico. Dat is niet bij alle functieveranderingen het geval. De bestemming waarin de vrijwaringszone is gelegen, kent de bestemming Kantoor. In principe is dit een milieugevoelige bestemming, waarbij het groepsrisico relatief hoog is.

Het veranderen van deze bestemming in bijvoorbeeld een functie als Bedrijf/Groen/Verkeer zou kunnen zonder dat het groepsrisico toeneemt. Omdat het perceel is gelegen binnen de contouren van het tankstation, is het sowieso niet mogelijk om kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten op te richten (zie artikel 3.1, sub p). Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast.

Het pand Van Doornstraat 5 is inderdaad een gasontvangstation. De bestemming zal daar worden aangepast in de bestemming "Maatschappelijk", nutsvoorziening.

Aanpassing bestemmingsplan

Het bouwblok van het kantoorgebouw aan de A. Fokkerstraat wordt aangepast conform de bestaande bebouwing. Bovendien wordt de bestemming ter plaatse van Van Doornstraat 5 gewijzigd in de bestemming "Maatschappelijk", nutsvoorziening.

Door veranderende inzichten en wettelijk bepaalde voorschriften over benamingen in bestemmingsplannen en het tegenkomen van onvolkomenheden, worden ook een aantal wijzigingen voorgesteld.

Ambtshalve aanpassingen

Betrekking op nieuwe standaarden voor bestemmingsplannen

- De aanduiding bs 3.1 komt niet overeen met de aanduiding 3.1 op de plankaart. Is aangepast conform plankaart.
- De aanduiding van aardgasleiding op de plankaart en de regels kwamen niet overeen. De aanduiding is in de regels aangepast conform de aanduiding van de plankaart;
- Het begrip bebouwingsvlak in de regels en toelichting is vervangen door het woord bouwvlak.
- De aanduidingen wa en ws zijn in de regels en de toelichting vervangen door resp. de aanduidingen aeg en gs;
- De maatvoeringen dakvoetheogte en totale hoogte zijn in de regels en de toelichting aangepast in resp. de maatvoeringen goothoogte en bouwhoogte;
- Het begrip voorgevelrooilijn is in de regels en de toelichting vervangen door het begrip gevellijn;
- De aanduiding "erf" (e) is van de plankaart verwijderd;
- Er zijn aanduidingen op de plankaart toegevoegd ter verduidelijking.

Overige ambtshalve aanpassingen

- Op het perceel A. Plesmanweg 16 is conform de bestaande situatie een bedrijfswoning toegevoegd;
- Aan de Jenny Weyermanweg 22 en de Dirk Dronkersweg 15 zijn de bouwvlakken aangepast;
- Aan de sloot tussen de bedrijven aan de A. Plesmanweg en de spoorlijn van de Stoomtrein Goes-Borsele is de bestemming "Water" toegekend in plaats van "Verkeer".
- De afstand tussen de bebouwing A. Plesmanweg en de spoorlijn en de perceelsgrens aan de achterzijde is aangepast van 7 meter naar 5 meter conform het vigerende plan.
- Het bebouwingspercentage op de volgende percelen is aangepast van 80% naar 85%:
 - Alle percelen binnen het bouwblok aan de noordzijde van het plangebied, begrensd door de Gebr. Spykerstraat/A. Plesmanweg en Verrijn Stuartweg;
 - Het bouwblok dat wordt begrensd door de Volkerstraat, Verrijn Stuartweg en A. Plesmanweg. Het bouwblok ligt tegenover de sporthal;
 - Verrijn Stuartweg 18 (sporthal);
 - Van Doornstraat 10, Dr. A.F. Philipsstraat 9 en 11;
 - A. Fokkerstraat 20A-22;
 - Het bouwvlak ten noorden van de rotonde Nansenplein.
- de strook tussen de spoorlijn en de bedrijven, aan de oostzijde van de spoorlijn en ten zuiden van de grote Waterleiding is gewijzigd van de bestemming "Verkeer" (rv)(r) naar "Bedrijf" (z) zonder gebouwen, aangezien deze strook bij het perceel van de bedrijven hoort.
- Voor de A. Fokkerstraat is een maatvoeringsaanduiding opgenomen, waarbij voor dat gedeelte van het terrein de bouwhoogte is aangepast conform de ingediende bouwaanvraag.

Indien er sprake is van het opstellen, wijzigen van een bestemmingsplan, het toepassen van een projectbesluit of een besluit tot het buiten werking laten van een beheersverordening (zgn. projectafwijkingbesluit), moet de gemeenteraad gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan, een exploitatieplan vaststellen. Tenzij het kostenverhaal op een andere manier is geregeld en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn.

Aangezien voorliggend plan een beheersplan betreft, wordt op grond van artikel 6.12, lid 2, Wro, voorgesteld om u te laten besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Wij stellen u voor om het bestemmingsplan "De Poel I, III en IV" vast te stellen overeenkomstig bijgevoegd ontwerpbesluit.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Goes,

de secretaris,

de burgemeester.

drs. C.G.M. Maas.

drs. D.J. van der Zaag.

Raadsbesluit



Besluitnummer	5
Vergadering d.d.	12 maart 2009
Verzonden	2 maart 2009
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan "De Poel I, III en IV"
Registratienummer	09INT00129

De raad van de gemeente Goes;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 maart 2009;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan "De Poel I, III en IV" op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 11 september 2008 zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende de termijn van tervisielegging 2 zienswijzen zijn ingebracht;

dat de zienswijzen aanleiding hebben gegeven het plan op bepaalde punten aan te passen

dat ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan hebben plaatsgevonden;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

1. De zienswijze van de Columbus Groep BV en de zienswijze van de Nederlandse Gasunie NV ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijze van de Columbus Groep gegrond te verklaren;
3. Het bestemmingsplan voor de locatie A. Plesmanweg 1 naar aanleiding van de zienswijze van Columbus Groep BV gewijzigd vast te stellen. De aanpassing is als volgt:
 - Het bouwvlak wordt ter plaatse van het adres A. Plesmanweg 1 aangepast, waarbij de rooilijn zal worden vastgelegd op 3.00 meter van de perceelsgrens aan de zijde van de sloot en de spoorlijn van de Stoomtrein Goes-Borsele;
4. De zienswijze van de Nederlandse Gasunie NV deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.
5. Het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze van de Nederlandse Gasunie gewijzigd vast te stellen op de volgende onderdelen:
 - De bestemming van het perceel Van Doornestraat 5 wordt gewijzigd van "Bedrijf" in "Maatschappelijk", nutsvoorziening
 - Het bouwvlak van het kantoorgebouw aan de A. Fokkerstraat 79 wordt aangepast conform de bestaande situatie.
6. In te stemmen met de volgende ambtelijke wijzigingen:

Betrekking op nieuwe standaarden voor bestemmingsplannen

- De aanduiding bs 3.1 komt niet overeen met de aanduiding 3.1 op de plankaart. Is aangepast conform plankaart.
- De aanduiding van aardgasleiding op de plankaart en de regels kwamen niet overeen. De aanduiding is in de regels aangepast conform de aanduiding van de plankaart;
- Het begrip bebouwingsvlak in de regels en de toelichting is vervangen door het woord bouwvlak.
- De aanduidingen wa en ws zijn in de regels en de toelichting vervangen door resp. de aanduidingen aeg en gs;

- De maatvoeringen dakvoetheogte en totale hoogte zijn zowel in de regels en de toelichting aangepast in resp. de maatvoeringen goothoogte en bouwhoogte;
- Het begrip voorgevelrooilijn is in de regels en de toelichting vervangen door het begrip gevellijn;
- De aanduiding "erf" (e) is van de plankaart verwijderd;
- Er zijn aanduidingen op de plankaart toegevoegd ter verduidelijking.

Overige ambtshalve aanpassingen

- Op het perceel A. Plesmanweg 16 is conform de bestaande situatie een bedrijfswoning toegevoegd;
 - Aan de Jenny Weyermanweg 22 en de Dirk Dronkersweg 15 zijn de bouwvlakken aangepast;
 - Aan de sloot tussen de bedrijven aan de A. Plesmanweg en de spoorlijn van de Stoomtrein Goes-Borsele is de bestemming "Water" toegekend in plaats van "Verkeer".
 - De afstand tussen de bebouwing A. Plesmanweg en de spoorlijn en de perceelsgrens aan de achterzijde is aangepast van 7 meter naar 5 meter conform het vigerende plan.
 - Het bebouwingspercentage op de volgende percelen is aangepast van 80% naar 85%:
 - Alle percelen binnen het bouwblok aan de noordzijde van het plangebied, begrensd door de Gebr. Spykerstraat/A. Plesmanweg en Verrijn Stuartweg;
 - Het bouwblok dat wordt begrensd door de Volkerstraat, Verrijn Stuartweg en A. Plesmanweg. Het bouwblok ligt tegenover de sporthal;
 - Verrijn Stuartweg 18 (sporthal);
 - Van Doornestraat 10, Dr. A.F. Philipsstraat 9 en 11;
 - A. Fokkerstraat 20A-22;
 - Het bouwvlak ten noorden van de rotonde Nansenplein.
 - de strook tussen de spoorlijn en de bedrijven, aan de oostzijde van de spoorlijn en ten zuiden van de grote Waterleiding is gewijzigd van de bestemming "Verkeer" (rv)(r) naar "Bedrijf" (z) zonder gebouwen, aangezien deze strook bij het perceel van de bedrijven hoort.
 - Voor de A. Fokkerstraat is een maatvoeringsaanduiding opgenomen, waarbij voor dat gedeelte van het terrein de bouwhoogte is aangepast conform de ingediende bouwaanvraag.
7. Het bestemmingsplan "De Poel I, III en IV" met inachtneming van het bepaalde onder 3, 5 en 6 gewijzigd vast te stellen.
8. Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan "De Poel I, III en IV" vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de
gemeente Goes in zijn openbare
vergadering van 12 maart 2009.

de griffier,

drs. J.W. Scherpenzeel.

de voorzitter,

drs. D.J. van der Zaag.