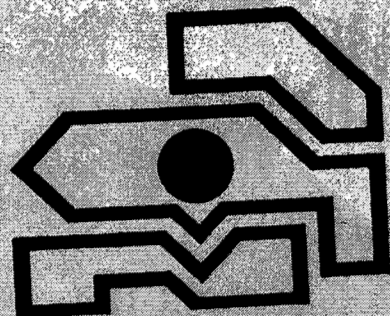


BESTEMMINGSPLAN

"EINDEWEGE-1".

GEMEENTE GOES



TOELICHTING behorende bij het bestemmingsplan "EINDEWEGE - I".

1. ALGEMEEN.

Het tot dit plan behorende gebied strekt zich uit over het gehele vigerende bestemmingsplan "Partieel uitbreidingsplan in onderdelen (industrieterrein station) 1961", vastgesteld door de raad der voormalige gemeente 's-Heer Arendskerke bij besluit van 26 oktober 1961 en gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland bij besluit van 10 april 1962 nummer 337/230, 3e afd., zoals dit plan sedertdien is herzien.

Daarnaast omvat het plangebied een gedeelte van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied", vastgesteld door de raad der gemeente Goes op 20 juli 1978, nummer 13 en gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland bij besluit van 9 september 1980, nummer 1681/197, 4e afd., R.O. en eveneens gedeeltelijk goedgekeurd door de Kroon bij Koninklijk Besluit van 7 juni 1985, nummer 45.

2. ONTWIKKELING VAN HET GEBIED.

Ten noorden van het dorp 's-Heer Arendskerke, tussen het Schengegebied en de provinciale weg T80, ligt de buurtschap Eindewege. Deze woonconcentratie wordt van oost naar west doorsneden door de spoorlijn Roosendaal/Vlissingen.

De buurtschap is deels ontstaan rondom het toenmalige veerhuis dat voor de inpoldering van het Schengegebied voor de regio een belangrijke rol vervulde en deels rondom het inmiddels verdwenen station dat na bedoelde inpoldering een belangrijk element vormde in het regionale vervoerssysteem.

De woonbebouwing ontwikkelde en concentreerde zich voornamelijk langs de Arendstraat (ter weerszijden van de spoorlijn) en verder aan de Spoorstraat. Binnen deze woonbebouwing is enige kleinschalige bedrijvigheid aanwezig, terwijl aan de uiterste noordwestzijde ervan een autosloop- annex garagebedrijf is gevestigd.

Aan de oostzijde van de buurtschap is een bedrijventerrein gelegen. Dit terrein is driehoekig van vorm en beslaat een oppervlakte van ongeveer 12 ha.

Het bedrijventerrein wordt aan de noordzijde begrensd door eerdergenoemde spoorlijn, aan de zuidwestzijde door de Spoorstraat en aan de zuidoostzijde door de Nijverheidsstraat c.q. het buitengebied.

Aan het eind van de vijftiger jaren werden plannen ontwikkeld gericht op regulering van de bedrijfsbebouwing in dit gebied. Dat leidde in 1962 tot vaststelling van het onder punt 1 genoemde bestemmingsplan industrieterrein station.

De buurtschap Eindewege is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied.

3. AANLEIDING TOT OPSTELLEN NIEUW PLAN.

Zoals gemeld geldt voor de buurtschap een agrarische bestemming. In de praktijk is gebleken dat een dergelijke bestemming voor zo'n woonconcentratie niet de meest ideale is.

Ook de circulaire van gedeputeerde staten van Zeeland d.d. 9 juni 1987, nummer 1312/17, inzake richtlijnen voor burgerwoningen in het buitengebied, heeft een rol gespeeld bij de overwegingen die van belang zijn voor het al dan niet opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het gehele gebied Eindewege. Het beleid van de provincie is er, aldus die circulaire, op gericht dat de zogenaamde landelijke bebouwingsconcentraties, waarvan Eindewege er één is, niet langer apart dienen te worden geregeld. Dat zou betekenen dat de woningen in deze buurtschap worden gelijkgesteld met willekeurige andere woningen in het buitengebied, hetgeen niet de bedoeling is van de gemeente.

Daarnaast bleek de behoefte aan een actueel toetsingskader uit de omstandigheid dat het bedrijventerrein, mede vanwege de relatief grote oppervlakte ten opzichte van de woonbebouwing, een duidelijk stempel drukt op de omgeving. De nauwe relatie tussen de bedrijvigheid en het wonen kan namelijk in ruimtelijke en milieutechnische zin gemakkelijk negatieve effecten hebben.

Een planologisch regiem dat die twee componenten (het bedrijventerrein en de buurtschap) zowel afzonderlijk als in relatie tot elkaar beheersbaar houdt is daarom een vereiste.

Dit plan beoogt daartoe een bijdrage te leveren.

4. BESTEMMINGEN.

Het vigerende bestemmingsplan geeft aan de buurtschap een agrarische bestemming en aan het bedrijventerrein de bestemming "industrieterrein". Bij het nieuwe plan wordt aan de buurtschap, met uitzondering van het gebied, omsloten door de achtererven van de percelen aan de Arendstraat en de Spoorstraat, een woondoeleindenbestemming gegeven. Alle woningen zijn als zodanig ingepast. Op enkele plaatsen is de mogelijkheid gecreëerd een nieuwe vrijstaande woning te bouwen. Hiervoor zijn, na toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 50, lid 8 van de Woningwet, verklaringen van geen bezwaar ontvangen van c.q. aangevraagd bij gedeputeerde staten.

Hoewel de agrarische bestemming van het zogenaamde binnengebied als zodanig wordt gehandhaafd is het wenselijk de klasse-aanduiding daarvan aan te passen, teneinde te voorkomen dat aldaar agrarische bebouwing wordt gerealiseerd. Daarom is aan het onbebouwde gedeelte de klasse A toegekend en aan de agrarische bedrijfsloods met bijbehorend erf de klasse B. De binnen het plangebied gelegen molen is eveneens als zodanig bestemd. Het bedrijventerrein heeft in zijn algemeenheid een bedrijvenbestemming gekregen, maar deze bestemming is vervolgens in klassen uitgedrukt voor wat betreft de milieutechnische hinder van de bedrijven (klasse A, B en C). Daarmee wordt het terrein in feite gezoned en wordt een geleidelijke overgang bewerkstelligd naar de buurtschap toe. Naarmate de gronden dichter bij de buurtschap zijn gelegen worden aan de daar gevestigde c.q. te vestigen bedrijven steeds zwaardere eisen opgelegd en is bovendien de vestiging van bepaalde soorten van bedrijven niet toegestaan.

De als bijlage bij de voorschriften gevoegde bedrijvenlijst geeft uitsluitend daarover. Overigens dient bij de beoordeling van bedrijfsvestigingen c.q. bouwaanvragen daartoe zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met de bepalingen van de verschillende milieuwetten of voorschriften anderszins.

Aan het ten noorden van de spoorlijn aan de Arendstraat gelegen auto(sloop)terrein is eveneens een bedrijvenbestemming gegeven, evenwel aangegeven met de klasse D. Binnen deze klasse is uitsluitend een autosloopbedrijf en/of autoreparatiebedrijf toegestaan.

Daarmee is het terrein in planologische zin positief bestemd en het aldaar gevestigde bedrijf planologisch ingepast, hetgeen overeenstemt met de uitgangspunten van het eind 1987 door de provincie vastgestelde Provinciaal Autowrakken Plan. Met de betreffende ondernemer zijn concrete afspraken gemaakt over de daadwerkelijke inpassing van het bedrijf. Het terrein zal zodanig door beplantingstroken worden omgeven dat daarmee voldaan wordt aan de planologische eisen dienaangaande. Ook in milieutechnische zin zullen de nodige voorzieningen worden getroffen.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.

Binnen de buurtschap is geen uitgeefbare grond beschikbaar, terwijl het bedrijventerrein geheel is uitgegeven. Een en ander is binnen de aanwezige exploitatie-opzet afgewikkeld.

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.

Met uitzondering van de inpassing van het sloopbedrijf aan de Arendstraat omvat het plan uitsluitend planologische herbestemming van bestaande functies.

Vanuit dat oogpunt bezien zou gesteld kunnen worden dat die situatie reeds lange tijd maatschappelijk is aanvaard. Desalniettemin is het ontwerpplan in het kader van de voor de gemeente Goes geldende inspraakverordening gedurende 14 dagen voor een ieder ter inzage gelegd. Tijdens die periode bestond de mogelijkheid zowel mondeling als schriftelijk te reageren. Bovendien is op 20 juni 1988 een bijeenkomst gehouden waar gelegenheid werd geboden nader van gedachten te wisselen over het voorontwerp. Dienaangaande kan worden opgemerkt dat de voornemens die in het plan zijn neergelegd door de aanwezigen volledig worden onderschreven. Er zijn uitsluitend positieve reacties ontvangen.

Uit het vorenstaande dient te worden geconcludeerd dat het plan maatschappelijk wordt aanvaard.

Met vorenstaande handelwijze is gevolg gegeven aan het bepaalde in artikel 6a van de Wet op de ruimtelijke ordening.

7. WET GELUIDHINDER.

Voor wat betreft wegverkeerslawaai is een gedeelte van het plangebied gelegen binnen de zone (als bedoeld in artikel 77 van de Wet geluidhinder) van de provinciale weg T80 de 50 dB(A)-contour vanwege deze weg is echter buiten het plangebied gelegen, zodat de hoogst toelaatbare geluidbelasting van 50 dB(A) (als bedoeld in artikel 82 van de Wet geluidhinder) niet wordt overschreden.

Voor wat betreft spoorweglawaai is bijna het gehele plangebied gelegen binnen de zone (als bedoeld in hoofdstuk VII van de Wet geluidhinder) van de spoorlijn Goes-Middelburg. Nagenoeg het gehele plangebied ondervindt een geluidbelasting vanwege deze spoorlijn van 60 dB(A) of meer.

De bouw van dienstwoningen binnen de 60 dB(A)-contour is in principe uitgesloten. In de voorschriften wordt een uitzondering gemaakt voor dienstwoningen die vooraf doelmatig worden afgeschermd. Voor wat betreft industrielawaai is de procedure gevolgd voor het vaststellen van een geluidzone (als bedoeld in artikel 53 van de Wet geluidhinder) rondom het bedrijventerrein; voorzover deze zone ook betrekking heeft op gronden binnen het plangebied wordt de zone ook in dit plan opgenomen.

8. VOOROVERLEG.

Overeenkomst het bepaalde in artikel 10 van het besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is het ontwerp van dit plan voorgelegd aan de hieronder genoemde adviesinstanties.

De ontvangen reacties en het gemeentelijk commentaar daarop zijn achtereenvolgens verwoord.

1. N.V. Watermaatschappij Zuid-West-Nederland te Goes.
(brief van 17 oktober 1988, nummer A/pl-11690)

- geen opmerkingen.

2. De directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie te Goes.
(brief van 28 oktober 1988, nummer 883787)

- met de uitgangspunten van het plan kan worden ingestemd. Evenwel wordt het gewenst geacht dat meer aandacht wordt besteed aan de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein in het buitengebied; met name in het dwarsprofiel (2) van de Nijverheidsstraat zou een laanbeplanting opgenomen kunnen worden om het aanzicht van het gebied vanaf de Provincialeweg te verbeteren. De opgenomen wegbreedte van 12 m lijkt hiervoor voldoende ruimte te bieden.

Daarnaast zou ook aan de westzijde van de autosloperij een beplantingsstrook geprojecteerd moeten worden.

Ten aanzien van het in het gebied gelegen agrarisch bedrijf ware in overleg met betrokkene te bezien welke uitbreidings- en ontwikkelingsruimte hem kan worden geboden. De huidige strakke begrenzing van het bebouwingsvlak die uitsluitend de aanwezige bebouwing omvat wordt te beperkend geacht.

De opmerking over de landschappelijke inpassing en het aanzicht vanaf de T80 wordt in beginsel onderschreven.

Tegelijkertijd moet echter worden beseft dat het hier gaat om een bestaande situatie. Het aangegeven profiel van de Nijverheidsstraat doet weliswaar vermoeden dat een wegbreedte aanwezig is van 12 m, maar dat is niet juist. Ten onrechte is niet in het profiel aangegeven dat binnen de verkeersdoeleindenbestemming een vrij brede sloot is gelegen. De kaart is op dat punt aangepast.

Inpassing van de autosloperij aan de westzijde door middel van een beplantingsstrook heeft reeds volop de aandacht gehad. Voor de goede orde wordt dienaangaande naar punt 8.7.2 van deze toelichting verwezen. Over de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden voor het binnen het plangebied aanwezige agrarische bedrijf wordt opgemerkt dat de omvang van de bebouwing van dit bedrijf zodanig is dat uitbreiding daarvan, mede gelet op de ligging in een woonbuurt, niet wenselijk moet worden geacht.

Zoals reeds in punt 4 van deze toelichting is verwoord is bewust gekozen voor verschillende agrarische bedrijfsklassen.

3. Waterschap Noord- en Zuid-Beveland te Goes.

(brieven van 2 november 1988, nummer 3991/88-4270/88 en 23 november 1988, nummer 3991/88-4435-88).

- langs het autosloopbedrijf staat een beplantingsstrook aangegeven die gedeeltelijk grenst aan een bij het waterschap in beheer en onderhoud zijnde waterloop. Ingevolge het bepaalde in artikel 15 van de Verordening Waterkering en Waterbeheersing Zeeland dient langs deze waterloop een 7 m brede beplantings- en bebouwingsvrije strook te worden aangehouden.

Op grond van het ter zake gevoerde ontheffingenbeleid kan in het onderhavige geval, gelet op de bovenbreedte van de waterloop (meer dan 10 m), geen ontheffing worden verleend voor het beplanten tot op minder dan 7 m uit de insteek van de waterloop.

Ook in respectievelijk op de aan de waterloop grenzende tuinen en erven dient een bebouwings- en beplantingsvrije strook te worden gehandhaafd.

Gelet op het bepaalde in de artikelen 8 en 11 van de planvoorschriften verdient het ons inziens aanbeveling dat daarin melding wordt gemaakt van de genoemde verbodsbepaling in de Verordening Waterkering en Waterbeheersing Zeeland.

Met de belangen van het waterschap ten aanzien van het schouwen van de waterlopen zal waar nodig en mogelijk rekening moeten worden gehouden. Nu echter een provinciale verordening reeds regels stelt voor het gebruik van stroken grond langs bij het waterschap in beheer zijnde waterlopen, rijst de vraag of het opnemen van afzonderlijke regels in een bestemmingsplan nog zinvol is, nog los van de vraag of dergelijke regels van planologische betekenis zijn.

- Op de hoek Domeinplaatweg met de Benoordenweg is de mogelijkheid geopend woonbebouwing te realiseren. Er wordt op geattendeerd dat deze bebouwing valt binnen de op grond van de Wegenverordening Zeeland ter plaatse van de kruising vrij te houden "uitzichtsdrichhoek". Gedeputeerde Staten kunnen ter zake ontheffing verlenen, gehoord hebbende het waterschap als zijnde de beheerder van de weg.

In het kader van de procedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 50, lid 8 van de Woningwet ten behoeve van de realisering van de betreffende woning hebben gedeputeerde staten de vereiste ontheffing verleend.

4. Rijksconsulent voor Economische Zaken in de provincie Zeeland.
(brief van 3 november 1988, nummer 593/JFW/MM)

- met de beleidsuitgangspunten welke aan het plan ten grondslag liggen, alsmede de uitwerking kan in hoofdlijnen worden ingestemd. Ten aanzien van enkele onderdelen van het plan wordt echter het volgende opgemerkt:

1. Artikel 1, lid 10 (moet zijn sub w) (begripsbepalingen)

Hierin wordt het begrip detailhandel gedefiniëerd.

Uit jurisprudentie (uitspraak van de Kroon inzake het bestemmingsplan "Nieuwgraaf" van de gemeente Duiven) is recent gebleken dat de tot op heden algemeen gehanteerde begripsomschrijving van detailhandel niet in alle gevallen afdoende is.

Een begripsomschrijving die wel voldoet luidt: "detailhandel: Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit".

Hieraan is tegemoet gekomen.

2. Artikel 6 (bestemmingsbepalingen)

In dit artikel wordt de bestemming bedrijven met bijbehorende erven (in diverse klassen) geregeld, waarbij verwezen wordt naar de bij de voorschriften behorende staat van inrichtingen. Hierin staat onder andere een aantal groothandelsbedrijven (o.a. meubelen, ijzerwaren, textiel, verf en behang, voedings- en genotmiddelen etc.) opgenomen.

Teneinde volstrekte duidelijkheid te scheppen ten aanzien van het heersende en voorgestane beleid ten aanzien van het bedrijventerrein, wordt geadviseerd in artikel 6 een lid toe te voegen waarin detailhandel expliciet wordt uitgesloten.

Zoals gebruikelijk is in de aanhef van dit artikel reeds vermeld dat uitsluitend detailhandel in auto's, boten en caravans is toegestaan. Daarin komt het voorgestane beleid concreet tot uitdrukking. Het wordt daarom niet zinvol geacht het artikel op de geadviseerde wijze aan te vullen.

3. Artikel 16 (wijzigingsbevoegdheid)

Hierin wordt gesproken over de Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten.

Van de gelegenheid wordt gebruik gemaakt te attenderen op het feit dat de naam recent gewijzigd is in:

Rijksconsulent voor Economische Zaken in de provincie Zeeland.

De redactie van het betreffende artikel is aangepast.

5. Nederlandse Spoorwegen te Utrecht.

(brief van 15 november 1988, nr. Mr 3/281/17126)

- Planologisch gezien geeft het plan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

6. Gewestelijke Raad voor Zeeland van het Landbouwschap te Goes.

(brief van 29 november 1988, nr. 740/44)

- Aan het agrarisch bedrijf, gelegen aan de Noordweegseweg is een klein bouwperceel toegekend (0,36 ha). Gezien de bijzondere omstandigheden (woningen en bedrijven in de directe nabijheid) kan de raad met dit aspect instemmen.

Hiervan is kennisgenomen.

- De definitie van "agrarische bedrijven" zoals deze is weergegeven in artikel 1 lid ab en de hierop gebaseerde regeling in artikel 4 en 5, kan de goedkeuring van de raad echter niet wegdragen. Door de beperkte omschrijving van een veeteelbedrijf c.q. veeteelt als agrarische activiteit, lijkt omschakeling van het betreffende agrarische bedrijf naar niet-grondgebonden (neven)takken niet mogelijk.

De raad acht duidelijkheid hieromtrent gewenst, onder vermelding van het algemene standpunt dat bestaande bedrijven in beginsel een volledige omschakelingsmogelijkheid dienen te hebben. Met het toekennen van een klein bouwperceel wordt de ontwikkelingsmogelijkheid in ieder geval al beperkt, naast de beperkende invloed die van de milieuhygiënische regelgeving zal uitgaan. Beide aspecten zullen een voldoende waarborg bieden voor het voorkomen van ongewenste milieuhygiënische situaties.

Voorgesteld wordt de volgende definitie van een agrarisch bedrijf op te nemen en daarop de planologische regeling te baseren:

Agrarisch bedrijf: een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van produkten door middel van het telen van gewassen of het houden en fokken van vee.

Het is juist de bedoeling niet-grondgebonden (neven)takken van met name een agrarisch (veeteelt)bedrijf te weren binnen een woongebied als het onderhavige.

De leefbaarheid van deze woonbuurt zou met het toestaan van dergelijke, dikwijls milieuhinderlijke bedrijven op onaanvaardbare wijze worden aangetast.

Nog afgezien van de omstandigheid waarin wellicht voldoende waarborgen op milieutechnisch en milieuhygiënisch gebied kunnen worden geboden, wordt een gebruik zoals door de Gewestelijke Raad wordt voorgestaan, volstrekt onverantwoord geacht.

Met nadruk dient te worden vermeld dat voor een begripsomschrijving is gekozen die het meest aansluit op de specifieke ligging van het agrarisch gebied.

Het voorstel van de Gewestelijke Raad is derhalve niet overgenomen.

7. De provinciale sub-commissie voor de stads- en dorpsvernieuwing en de gemeentelijke bestemmingsplannen.
(brief van 13 februari 1989, kenmerk 765)

- Plankaart

1. De landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein verdient de aandacht. De mogelijkheid dient te worden gezien de Nijverheidsstraat aan de zuidkant te beplanten. Ook aan de noordkant van het bedrijventerrein is er sprake van een harde overgang naar het agrarisch gebied. Ook aan dit gebied ware aandacht te besteden.

Het plan beoogt vastlegging van reeds aanwezige functies, waaronder ook de infrastructuur. Daarmee wordt een nieuw en actueel toetsingskader verkregen.

Binnen de op de kaart aangegeven bestemming "verkeersdoeleinden geldt met name voor de Nijverheidsstraat dat daarbij inbegrepen is een smalle berm met een vrij brede sloot op gemeente-eigendom. De sloot vormt tevens de grens tussen gemeente- en particulier eigendom.

In het verleden is gezien in hoeverre de mogelijkheid aanwezig is het terrein enigszins landschappelijk in te passen. De behoefte daaraan wordt ook door de gemeente onderkend. Dat zou echter betekenen dat een strook grond zou moeten worden aangekocht van een particulier. Geconcludeerd moest worden dat de realisering reeds vanuit dat gegeven onhaalbaar moet worden geacht en zeker wanneer gelet wordt op het feit dat daardoor de exploitatie-opzet van het plan op onverantwoorde wijze nadelig zou worden beïnvloed.

Bovendien wordt een dergelijke inpassing niet gedragen door de aangrenzende bedrijven, omdat daarmee de zichtbaarheid vanaf de T80 in het geding is.

In dit verband wordt nog verwezen naar het gestelde onder punt 8.2 van deze toelichting.

Aan de noordzijde van het plangebied wordt het bedrijventerrein begrensd door de spoorlijn. Afscherming van het terrein aan die zijde stuit op minstens dezelfde bezwaren als hiervoor zijn aangegeven. Overigens houdt de landschappelijke inpassing van het gebied de blijvende aandacht van de gemeente.

- 2. Met het positief bestemmen van het autowrakkenbedrijf in het noord-westelijk gedeelte van het plan kan worden ingestemd. Het wordt echter noodzakelijk geacht dat een goede landschappelijke inpassing van het terrein plaatsvindt. Dit kan worden bereikt door het projecteren van een groenstrook van voldoende breedte rondom het terrein. Aan de west- en noordkant is de opslag van autowrakken tot tegen de perceelsgrens niet gewenst. De groenstrook langs de spoorlijn is onvoldoende breed.

Landschappelijke inpassing van het autowrakkenbedrijf is inderdaad een vereiste. Met betrokkene zijn daartoe concrete afspraken gemaakt. Zie dienaangaande ook punt 4 van deze toelichting.

Met die afspraken als basis heeft de betrokken ondernemer een gedeelte van de dijk grenzend aan de west- en gedeeltelijk noordzijde van zijn terrein aangekocht. Het betreffende dijklichaam zal van een afdoende afschermende beplanting worden voorzien. In die situatie kan opslag van autowrakken derhalve tot tegen de daar aanwezige sloot worden toegestaan.

Dat de groenstrook langs de spoorlijn niet voldoende zou zijn wordt niet onderschreven. Het is nagenoeg onmogelijk vanaf de hoger gelegen spoorbaan het autowrakterrein door middel van afschermende beplanting geheel aan het oog te onttrekken. Daartoe bestaat overigens uit landschappelijk oogpunt evenmin aanleiding.

- 3. Er bestaan bedenkingen tegen de geprojecteerde woonbestemming aan de Arendstraat/Domeinplaatweg/Benoordenweg. De woningen zijn te beschouwen als nieuwe woningen in het agrarisch gebied. Dit stemt niet overeen met de circulaire burgerwoningen in het agrarisch gebied waarin het provinciaal beleid voor dit aspect is uiteengezet. Ook het streekplan Zeeland verzet zich tegen de bouw van burgerwoningen buiten de woonkern. Ook de overige woningen zijn te beschouwen als burgerwoningen in het buitengebied. De uitbreidingsmogelijkheden dienen afgestemd te worden op genoemde circulaire.

Met nadruk wordt er op gewezen dat een van de doeleinden van dit plan is de buurtschap uit de werkingssfeer van het buitengebied te halen. Onmogelijk is staande te houden dat een cluster van ongeveer 80 woningen, zeker als deze een zodanig geheel vormt als de onderhavige, gerangschikt moet blijven onder de bepalingen van het buitengebied.

Verder is het vanuit een oogpunt van zorgvuldigheid en rechtsgelijkheid noodzakelijk het planologisch regiem gelijkwaardig te doen zijn aan andere clusters van woningen die om de een of andere reden "woonkern" worden genoemd. De vraag kan worden gesteld wat een buurtschap als de onderhavige in planologische zin minder heeft dan een woonkern, met andere woorden: waaraan moet een cluster woningen in planologische zin voldoen om aangemerkt te worden als woonkern.

Volgens het streekplan Zeeland is de aanwezigheid van een school het criterium. Of dat een objectief criterium is kan worden betwijfeld. Bovendien wordt niet voor niets een afzonderlijk bestemmingsplan voor het onderhavige gebied opgesteld.

Elk bestemmingsplan heeft zo zijn eigen stedenbouwkundige en planologische uitgangspunten, zo ook dit plan.

Het (blijven) hanteren van de circulaire "burgerwoningen in het buitengebied" voor deze buurtschap wordt derhalve in grote mate als onredelijk ervaren. Gedeputeerde staten hebben dit onderkend. Voor de bouw van de woning is namelijk een verklaring van geen bezwaar afgegeven, nadat de daarvoor geëigende procedure was gevolgd.

- 4. Aan de Arendstraat bevindt zich een rijwielherstelbedrijf. Ook is daar een benzineverkooppunt gevestigd. Het is niet duidelijk waarom het bedrijf niet als zodanig is bestemd. Het benzineverkooppunt dient positief bestemd te worden, indien de activiteit wordt gehandhaafd. De regeling zoals die nu is opgenomen met een aanduiding binnen de bestemming tuin is niet juist. Gelet op de ligging dient L.P.G. te worden uitgesloten.

Bij nadere afweging van de voor- en nadelen van het al dan niet positief bestemmen van de rijwielherstelplaats is geconcludeerd dat wegbestemmen van die functie niet helemaal juist zou zijn. Een afzonderlijke bestemming voor deze functie wordt evenmin juist geacht, omdat de gebouwen vanouds feitelijk een woonbestemming hebben en dit zonder meer weer moet kunnen worden.

Gekozen is daarom voor een aanduiding op de kaart binnen de bestemming "woondoeleinden met bijbehorende erven" op basis waarvan de aanwezige functie wordt toegestaan.

Over het benzineverkooppunt wordt opgemerkt dat bewust is gekozen voor een aanduiding op de kaart. Daarmee wordt enerzijds aangegeven dat een functie als de onderhavige in feite wat wezensvreemd is voor zo'n buurt en daadwerkelijke bestemming daarvan niet zou tegemoetkomen aan het beleid rondom een dergelijke ontwikkeling. Anderzijds zou wegbestemmen van het verkooppunt evenmin juist zijn. Vandaar een oplossing in de vorm van een aanduiding. Duidelijk moet uiteraard zijn dat L.P.G. op die plaats volstrekt is uitgesloten. De voorschriften zijn op dit punt aangevuld.

Situering van het verkooppunt binnen de tuinbestemming ligt onder deze omstandigheden in de rede. Een erfbestemming bijvoorbeeld zou niet juist zijn, omdat binnen die bestemming bijgebouwen e.d. mogen worden gebouwd.

- 5. In het plangebied ligt een hogedruk-transportleiding voor aardgas. Afhankelijk van de importantie van de leiding, het type, druk etc. dient te worden bepaald of de leiding planologische consequenties heeft.

Het is bekend dat in een gedeelte van het plangebied, met name in het noordelijk deel van de Arendstraat, een gastransportleiding aanwezig is. Deze leiding heeft geen planologische gevolgen voor het plangebied. Overigens is in het kader van het wettelijk vooroverleg over dit plan ook het directoraat-generaal voor de energievoorziening geraadpleegd. Van die zijde is geen reactie ontvangen, zodat kan worden gesteld dat door die dienst evenmin negatieve effecten worden verwacht.

- 6. Hoewel dit niet verplicht is wordt in overweging gegeven de zones ingevolge de Wet Geluidhinder op de plankaart aan te geven. Dit kan de toegankelijkheid van het plan voor de toekomstige gebruikers vergroten.

Waar dat voor de duidelijkheid noodzakelijk werd geacht is aan deze opmerking tegemoet gekomen.

- 7. Voorschriften.
 - Artikel 1 (begripsbepalingen)
 - o Lid p, q en r. Deze leden zijn dubbel vermeld.

De begripsbepalingen zijn op dit punt aangepast.

- o Lid u. Uit een oogpunt van rechtszekerheid is het onjuist dat burgemeester en wethouders van het begrip "afgewerkt maaiveld" kunnen afwijken. Verzocht wordt de laatste zinsnede te schrappen.

Hieraan is tegemoetgekomen.

- Artikel 4 (agrarische doeleinden, klasse A)
 - o Het verdient aanbeveling voor andere bouwwerken een hoogtebepaling op te nemen. Hetzelfde geldt voor artikel 5.

Hieraan is tegemoetgekomen.

- Artikel 5 (agrarische doeleinden, klasse B)
 - o Lid 2. Het verdient aanbeveling een regeling toe te voegen dat vooraf advies wordt gevraagd aan de Inspecteur voor de Milieuhygiëne. Gelet op de korte afstand ten opzichte van de woonbebouwing valt het te betwijfelen of in alle gevallen de vrijstelling verleend kan worden. Te denken is bijvoorbeeld aan een kassenbedrijf waar grondontsmetting zal plaatsvinden. Ter objectivering van deze bepaling dient daaraan tevens een conflictenregeling te worden toegevoegd, inhoudende dat bij een negatief advies de vrijstelling pas verleend kan worden na een verklaring van geen bezwaar van gedeputeerde staten.

Hieraan is tegemoetgekomen.

- Artikel 6 (bedrijven met bijbehorende erven, klasse A, B en C)
 - o Lid 1. Het verdient aanbeveling voor A-inrichtingen een begripsbepaling op te nemen. Overigens stemt de mogelijkheid tot vestiging van A-inrichtingen in de bestemming B-C niet overeen met de vast te stellen geluidszone. Vestiging van A-inrichtingen dient hier te worden uitgesloten.

Op basis van de Wet Geluidhinder is het plangebied met betrekking tot industrielawaai extern gezoneerd. Met inachtneming van de zonegrenzen zijn A-inrichtingen in beginsel toegestaan.

Bij het akoestisch onderzoek, dat geleid heeft tot de zone, is echter uitgegaan van een bedrijventerrein waar de nu op de plankaart aangegeven bestemming "bedrijven, klasse C" buiten viel.

Binnen deze bestemming dient de vestiging van A-inrichtingen inderdaad te worden uitgesloten. Een en ander is aangepast.

- o Lid 1, sub i. In overweging wordt gegeven ook de bouw van bijgebouwen bij dienstwoningen mogelijk te maken. In dat geval zal ook de maximale oppervlakte en eventueel de hoogte geregeld moeten worden. Hetzelfde geldt voor artikel 7, lid g.

Hieraan is tegemoetgekomen.

- o Lid 2, sub c. Hier ware te bepalen dat in afwijking van een negatief advies de bouwvergunning alleen verleend mag worden na een verklaring van geen bezwaar van gedeputeerde staten.

De strekking van de huidige redactie is dezelfde. Niettemin is deze enigszins aangepast.

- Artikel 7 (bedrijven met bijbehorende erven, klasse D)
 - o Lid f. De hoogte wordt hier ten onrechte aangeduid in m².

Deze opmerking is juist. De redactie is op dat punt aangepast.

- Artikel 9 (molen)
 - o Voor de molen is thans geen hoogtebepaling opgenomen. Verzocht wordt deze alsnog toe te voegen.

Het is gebruikelijk in een bestemmingsplan uitsluitend datgene te regelen wat strikt noodzakelijk is c.q. waarover misverstand zou kunnen ontstaan.

Vanuit dat gegeven doet een hoogtemaat voor de in het plan aanwezige molen nogal gekunsteld aan.

Niettemin is aan de opmerking tegemoetgekomen.

- Artikel 11 (tuin)
 - o Zie opmerking nr. 4.

Verwezen wordt naar het commentaar bij opmerking nr. 4.

- Artikel 12 (bos- of beplantingsstrook)
 - o De groenstrook vervult ook een functie ter afcherming van het bedrijventerrein. Verzocht wordt dit in de doeleindenomschrijving tot uitdrukking te brengen.

Hieraan is tegemoetgekomen.

- Artikel 15 (vrijstellingen)
 - o Lid d, 3e aandachtstreepje. De mogelijkheid vrijstelling te verlenen voor windturbines tot een hoogte van maximaal 30 meter geldt voor alle binnen het plan voorkomende bestemmingen. Gemeend wordt dat dergelijke grote windmolens alleen binnen de bestemming bedrijven kunnen worden toegelaten. Voor de overige gedeelten van het plan worden alleen kleinere windmolens (tot zo'n 20 meter hoogte) toelaatbaar geacht.

Het is inderdaad zinvol onderscheid te maken tussen de verschillende bestemmingen voor wat betreft de toelaatbaarheid van windmolens. Aan deze opmerking is tegemoetgekomen.

- Artikel 18 (strafbaarheid overtreding voorschriften)
 - o Verwezen moet worden naar artikel 14, lid 1 in plaats van naar artikel 10.

De redactie is aangepast.

- 8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Uit de toelichting blijkt wel dat er overleg met belanghebbenden is gevoerd. De resultaten van dat overleg worden echter niet vermeld. Verzocht wordt het resultaat alsnog aan te geven.

Het resultaat van het overleg als bedoeld in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is verwoord onder punt 6 van deze toelichting.

- 9. Wet Geluidhinder.

Wellicht ten overvloede wordt er op gewezen dat de beschikking tot vaststelling van een hogere grenswaarde voor de vaststelling van het plan verkregen moet zijn.

Ten deze wordt opgemerkt dat de procedure voor het verkrijgen van de beschikking voor een hogere grenswaarde is opgestart. Veronderstelt mag worden dat die beschikking voor de vaststelling van dit plan verkregen is.

8. De Kamer van Koophandel te Middelburg, de directeur-generaal voor de Energievoorziening te 's-Gravenhage en de Milieu-inspectie te Middelburg hebben niet gereageerd.

Tenslotte mag niet onvermeld blijven dat het de bedoeling is het bedrijventerrein in zuidoostelijke richting uit te breiden. Die uitbreiding wordt geconcentreerd langs de enkele jaren geleden doorgetrokken Nijverheidsstraat.

Er bestaat volop belangstelling voor vestiging in dat gebied. Deze uitbreiding zal overigens in een afzonderlijk bestemmingsplan worden vervat.

In ruimtelijke zin heeft de uitbreiding tot gevolg dat dit plan op een enkel punt moet worden aangepast. Dat betreft de ontsluiting van het uitbreidingsgebied in noordelijke richting op de Noordweegseweg. Deze is gepland in het meest oostelijk gelegen plandeel in de geprojecteerde groenstrook. Het voor die ontsluiting benodigde deel is uit het plan gehaald en zal worden betrokken bij het bestemmingsplan voor de uitbreiding.