

Vorbereidende raadsvergadering: 18 juni 2013

Besluitvormende raadsvergadering: 25 juni 2013

Portefeuillehouder: E. Damen

## AAN DE GEMEENTERAAD

Nummer : 2013/34

Datum : 5 juni 2013

Onderwerp : gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Smokkelhoek

Geachte raad,

### **Inleiding**

Van 28 maart tot en met 8 mei jl. heeft het ontwerp van het bestemmingsplan Smokkelhoek ter inzage gelegen. In deze periode zijn schriftelijke zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan dient thans formeel te worden vastgesteld.

### **Voorstel**

1. met inachtneming van de Nota antwoord zienswijzen het bestemmingsplan Smokkelhoek gewijzigd vast te stellen;
2. voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

### **Toelichting**

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp zijn er vijf schriftelijke zienswijzen ontvangen. In bijgevoegde antwoordnota zienswijzen wordt daarop nader ingegaan. Kortheidshalve mogen wij u daarnaar verwijzen.

### **Argumenten**

1. *In de antwoordnota zienswijzen wordt onderbouwd aangegeven of aan de zienswijzen al of niet tegemoet kan worden gekomen, alsook een ambtshalve aanpassing.*  
Kortheidshalve verwijzen wij u naar de antwoordnota zienswijzen waarin nader wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen en de beantwoording daarop. Tevens wordt in die nota nog een ambtshalve aanpassing in de toelichting voorgesteld, met betrekking tot het recent uitgevoerde archeologisch onderzoek op het onlangs verworven perceel sectie S, nummer 176.

2. *Het kostenverhaal is verzekerd.*  
In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Die gronden zijn echter allemaal in eigendom van de gemeente en zullen via overeenkomsten worden verkocht. Het kostenverhaal is dan ook verzekerd.

### **Kanttelingen**

Geen bijzonderheden.

### **Aanpak en uitvoering**

Omdat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd zal worden vastgesteld, zal het vaststellingsbesluit overeenkomstig artikel 3.8, vierde lid, van de Wro pas zes weken na de vaststelling worden bekendgemaakt. Die periode is bedoeld om de minister en de provincie de gelegenheid te geven kennis te nemen van de doorgevoerde wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan en zonodig hierop te reageren. Pas na deze periode vangt de beroepstermijn aan die wederom zes weken duurt. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in beginsel in werking.

### **Financiën (kosten, baten, dekking)**

In de raadsvergadering van 23 april 2013 is de herziene exploitatieopzet al behandeld.

### **Risico's**

#### *Procedure*

Er zijn vijf zienswijzen tegen het ontwerpplan ingediend. De indieners daarvan kunnen beroep instellen bij de Raad van State, evenals degene die bezwaar heeft tegen de voorgestelde aan te brengen wijzigingen in het ontwerpplan. Mocht er beroep worden ingesteld dan zal dat altijd betrekking hebben op ondergeschikte punten in het plan en niet tegen het feit dat op de betrokken gronden een bedrijfsbestemming wordt gelegd. Die bedrijfsbestemming is namelijk al vastgelegd in het nu nog geldende bestemmingsplan.

#### *Financieel*

In exploitatieplan is rekening gehouden met een looptijd van het plan tot 2030. Het kan zijn dat die looptijd, gelet op verminderde verkopen, verlengd moet gaan worden. Financieel zit er echter voldoende ruimte in het exploitatieplan omdat op te vangen.

### **Vorbereidende raad**

Een concepttekst van dit raadsvoorstel is besproken in de voorbereidende raad van 18 juni 2013.

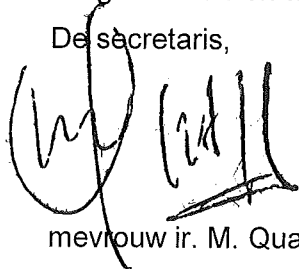
**Ter inzage liggende stukken**

- Ontwerp-bestemmingsplan
- Ontvangen zienswijzen
- Antwoordnota zienswijzen

Hoogachtend,

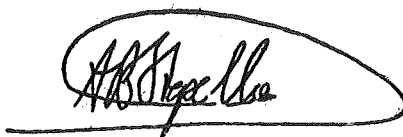
Burgemeester en wethouders van Kapelle,

De secretaris,



mevrouw ir. M. Quapp

De burgemeester,



mr. A.B. Stapelkamp

Kapelle, 14 juni 2013.

Aan de raad,

In uw raad van 18 juni a.s. staat geagendeerd in het voorbereidende gedeelte, vaststelling bestemmingsplan Smokkelhoek.

Voorgesteld wordt omdat bestemmingsplan vast te stellen met inachtneming van de antwoordnota zienswijzen. Onder punt 2 in die laatst genoemd notitie staat de beantwoording op de zienswijze van de Provincie.

Die beantwoording hebben wij ook onderhands voorgelegd aan de Provincie om van haar te vernemen of zij daarmee ook akkoord kon gaan, zodat de 6 weken termijn waarbinnen zij kan reageren op een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan, kan worden bekort, en wij het vastgesteld bestemmingsplan zo snel mogelijk na vaststelling ter inzage kunnen leggen. De Provincie heeft aangegeven dat zij kan instemmen met de Grootschalige Detailhandels Vestiging regeling (GDV) regeling maar niet met de Perifere Detailhandels Vestiging PDV regeling. Volgens haar is de PDV regeling nog niet helemaal in overeenstemming met het daarvoor vastgelegde beleid, neergelegd in de Provinciale Verordening.

Ik heb, zoals ik u ook bij de behandeling van het ontwerp bestemmingsplan, heb aangegeven samen met wethouder Jaap Sinke van Reimerswaal omtrent die problematiek een gesprek gehad met gedeputeerde mw. C. Schonknecht, waarop wij zouden inzetten op een ruime PDV en GDV regeling. Daaruit kwam naar voren dat zij niet bereid was om het Provinciaal beleid daarop aan te passen, tenzij zij daar een gezamenlijk verzoek van de Bevelandse Gemeenten voor zou ontvangen. Dat gezamenlijk verzoek is niet haalbaar, gelet op de verschillende belangen die daarbij een rol spelen. Om die reden heeft het college ook besloten de regeling in het ontwerp aan te passen aan de regeling zoals de provincie die wenste.

Zoals vermeld vindt de provincie die regeling toch niet helemaal aansluiten bij haar beleid en stelt zij nog wat aanpassingen voor. In overleg met ons stedenbouwkundig bureau is bijgevoegde aanpassing opgesteld, die wel de goedkeuring van de Provincie kan wegdragen.

In plaats van een ontheffingsregeling (afwijking) komt er nu een wijzigingsbevoegdheid. Juridisch gezien is dat toch wel de gewenste vorm. Verder worden de voorwaarden wat verder aangescherpt, zodat die beter overeenkomen met het Provinciaal beleid. De toelichting wordt daarop ook aangepast.

Ik stel voor om deze aanpassingen op dat onderdeel over te nemen in het bestemmingsplan en bij de vaststelling van de antwoord notitie.

Aangezien het beste een ingewikkelde materie betreft, heb ik gemeend dat u alvast schriftelijk voor te leggen en daarmee niet te komen bij de behandeling in de raad van dat onderdeel.

Wethouder Ruimtelijke Ordening,  
Evert Damen.

## **Bestemmingsplan Smokkelhoek**

### **Wijziging c.q. aanpassing in Toelichting**

#### **Kleine op de lokale markt gerichte vestigingen van detailhandel in doelgerichte, laagfrequente aankopen**

In de bestemmingsregeling is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor 'kleine op de lokale markt gerichte vestigingen van detailhandel in doelgerichte, laagfrequente aankopen'. Hiermee worden detailhandelsvestigingen bedoeld die zich voornamelijk oriënteren op de lokale markt. Vestiging op Smokkelhoek moet nodig zijn omdat vestiging in een centrumgebied niet gewenst is in verband met de relatief grotere omvang, verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte.

De branche zelf en zeker de ontwikkelingen in de branche, zijn relevante aspecten. In branches doet zich veelal schaalvergroting voor. Dit speelt tegenwoordig meer en meer een rol bij speciaalzaken, anders dan de reguliere PDV-zaken. In de regeling wordt een mogelijkheid ingebouwd om het lokale aspect te waarborgen.

Tevens is nadrukkelijk een beoordeling nodig voor de effecten die de vestiging zal hebben voor andere locaties in de kern. Het veroorzaken van leegstand vormt in dat opzicht een belangrijk aandachtspunt.

De vestigingen passen zich in ieder geval in het detailhandel in doelgerichte, laagfrequente aankopen). Hiermee is uitgesloten dat zich reguliere winkels vestigen en zeker niet in de foodbranche.

Bij een aanvraag voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is een zorgvuldige onderbouwing nodig. De aanvrager/initiatiefnemer dient in feite het gemeentebestuur te overtuigen. De hiervoor opgenomen aspecten en voorbeeldsituaties kunnen daarbij van betekenis zijn, zonder dat die als harde criteria zijn bedoeld. Daarbij dient ook specifiek aandacht uit te gaan naar de bedoelingen van het gemeentelijk en het provinciaal beleid (Omgevingsplan, Verordening Ruimte en de toelichting hierop). Ook kan in voorkomend geval een vergelijking worden gemaakt met de bestaande vestiging als er sprake is van verplaatsing of met vestigingen elders indien nieuwvestiging aan de orde is.

#### **Bestemmingsregeling: wijzigingsbevoegdheid**

##### **4.6.11 Kleine op de lokale markt gerichte vestigingen van detailhandel in doelgerichte, laagfrequente aankopen**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Bedrijf wijzigen in de bestemming Bedrijf met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - kleine lokale detailhandel in doelgerichte, laagfrequente aankopen' ten einde de vestiging mogelijk te maken, met inachtneming van de volgende regels:

- a. planwijziging is uitsluitend toegestaan indien uit een distributie-planologisch onderzoek blijkt dat de vestiging geen nadelige invloed heeft op de aanwezige distributieve structuur van de gemeente (geen ontvruchting);
- b. planwijziging is uitsluitend toegestaan voor zover wordt aangetoond dat de vestiging een lokaal karakter heeft, waarbij onder meer wordt ingegaan op de relatie met het centrumgebied, het verzorgingsgebied en brancheontwikkeling;
- c. planwijziging is toegestaan indien de vestiging geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- d. planwijziging is uitsluitend toegestaan indien de vestiging voorziet in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt op de openbare ruimte;
- e. planwijziging is uitsluitend toegestaan indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;

- f. planwijziging is toegestaan die vanwege de omvang van het bedrijf en de verkeersontsluiting plaatsvindt buiten de reguliere winkelcentra, niet zijnde detailhandel in de foodsector zoals een supermarkt;
- g. planwijziging is niet toegestaan indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi';
- h. in het wijzigingsplan wordt aandacht besteed aan de gemaakte belangenafweging;
- i. in het wijzigingsplan kunnen bepalingen worden opgenomen als waarborg van het lokale karakter.

### **Perifere detailhandel**

In het oorspronkelijke raadsvoorstel en raadsbesluit is voorgesteld de wijzigingsbevoegdheid voor perifere detailhandel in aangepaste vorm om te zetten in een afwijkingsbevoegdheid. Uit overleg met de provincie is gebleken dat de voorkeur uitgaat naar het vasthouden van de wijzigingsbevoegdheid, met de aanpassingen die al in de nieuwe afwijkingsbevoegdheid waren doorgevoerd. In verband hiermee wordt voorgesteld lid 4.6.4 als volgt vast te stellen.

### **Bestemmingsregeling: wijzigingsbevoegdheid**

#### **4.6.4 Perifere detailhandel**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming Bedrijf met de aanduiding 'perifere detailhandel' ten einde de vestiging van een perifere detailhandelsbedrijf mogelijk te maken, met inachtneming van de volgende regels:

- a. planwijziging is uitsluitend toegestaan indien uit een distributie-planologisch onderzoek blijkt dat de vestiging van een perifere detailhandelsbedrijf geen nadelige invloed heeft op de aanwezige distributieve structuur van de gemeente (geen ontwrichting);
- b. planwijziging is uitsluitend toegestaan indien de vestiging van een perifere detailhandelsbedrijf geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. planwijziging is uitsluitend toegestaan indien de vestiging van een perifere detailhandelsbedrijf voorziet in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt op de openbare ruimte;
- d. planwijziging is uitsluitend toegestaan indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- e. planwijziging is niet toegestaan indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi';
- f. in het wijzigingsplan wordt aandacht besteed aan de gemaakte belangenafweging.

Bestemmingsregeling: geen vaststelling lid 4.5.3

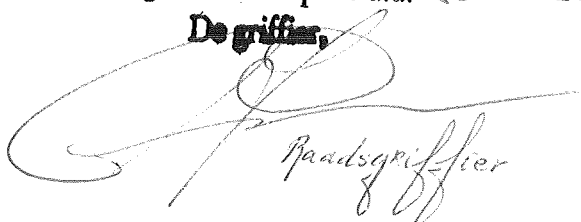
Het voorstel voor vaststelling van lid 4.5.3 (afwijkingsbevoegdheid perifere detailhandel) wordt ingetrokken.

### **Bestemmingsregeling: begripsbepaling 1.57 perifere detailhandel**

Het oorspronkelijke voorstel voor gewijzigde vaststelling van de begripsbepaling 'perifere detailhandel' kan niet op instemming rekenen van de provincie wat betreft de toevoeging van branches/producten. De toevoeging 'naar aard en omvang vergelijkbare goederen' is wel akkoord. Voorgesteld wordt de begripsbepaling uit het ontwerpbestemmingsplan te handhaven met de genoemde aanvulling.

hoort bij besluit van de raad van  
de gemeente Kapelle d.d. 25-6-2013

**De griffier,**



*Gradsgriffier*

De gemeenteraad van Kapelle;

overwegende, dat het vigerende bestemmingsplan bedrijventerrein Smokkelhoek thans bestaat uit een hoofdplan, uitwerkingsplan, herzieningsplan, wijzigingsplan en een aantal artikel 19 Wro vrijstellingsbesluiten;

dat genoemde plannen grotendeels zijn gedateerd, onvoldoende rechtszekerheid bieden en bovendien niet voldoen aan de eisen van het digitaal raadpleegbaar zijn;

dat een actualisatie derhalve noodzakelijk en gewenst is;

dat de volgende uitgangspunten van toepassing zijn op de actualisatie:

- a. het is primair gericht op het regelen van de bestaande situatie met ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven;
- b. het bevestigen van de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijventerrein aan de oostzijde, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan;
- c. het plan inpassen in het nieuwe systeem van bestemmingsplannen (SVBP2008, IMRO2008), zodat het bestemmingsplan op internet raadpleegbaar is;

dat het voorontwerp bestemmingsplan Smokkelhoek op 20 december 2012 in de overlegprocedure als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is gebracht;

dat het voorontwerp tevens met ingang van 20 december 2012 gedurende zes weken voor inspraak ter inzage heeft gelegen en dat op 9 januari 2013 een informatieavond is gehouden;

gelet op het verslag van de informatieavond van 9 januari 2013;

dat de ingekomen inspraak- en overlegreacties zijn samengevat in hoofdstuk 6 van de toelichting, waarnaar korthedshalve wordt verwezen en welke hier als ingelast wordt beschouwd;

dat het ontwerp bestemmingsplan Smokkelhoek met ingang van 28 maart 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage is gelegd;

dat gedurende die termijn 5 zienswijzen zijn ingekomen bij de gemeenteraad;

gelet op de antwoordnotitie zienswijzen;

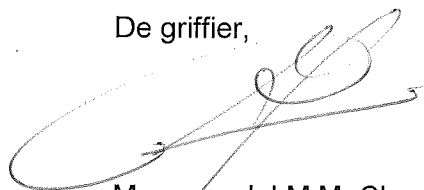
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 juni 2013, nummer 2013/34;

**b e s l u i t :**

het bestemmingsplan Smokkelhoek, als vervat in het bestandenset met identificatie NL.IMRO.0678.Smokkelhoek-vast, vast te stellen met inachtnaam van de aanpassingen die voortvloeien uit de zienswijzen, welke zijn opgenomen in de antwoordnotitie zienswijzen, welke notitie hierbij onverkort als opgenomen, alsook als vastgesteld dient te worden beschouwd.

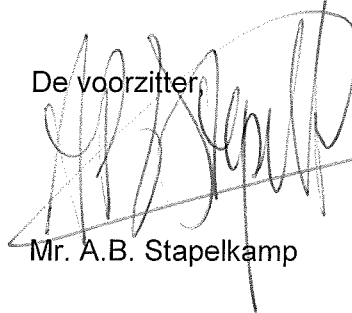
Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Kapelle op  
25 juni 2013.

De griffier,



Mevrouw J.J.M.M. Chamalaun

De voorzitter,



Mr. A.B. Stapelkamp



# Kapelle

## Bestemmingsplan Smokkelhoek

antwoordnota zienswijzen (en ambtshalve wijzigingen)

### identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0678.smokkelhoek-vast

projectnummer:

0678.008708.40

projectleider:

ing. J.A. van Broekhoven

auteur(s):

ing. R.G.M. Louwes

### planstatus

datum:

25-06-2013

status:

vastgesteld

opdrachtgever:

Gemeente Kapelle



# Antwoordnota zienswijzen c.a. bestemmingsplan Smokkelhoek

3

## 1. Inleiding

### Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan Smokkelhoek heeft ingevolge artikel 3.8 Wro en afdeling 3.4 Awb, met ingang van donderdag 28 maart 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 5 zienswijzen ingediend.

In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Ook alle aspecten die wel in de reacties zijn vermeld, maar niet in de samenvatting zijn weergegeven, zijn in de beoordeling en overwegingen betrokken.

### Ambtshalve wijzigingen

Daarnaast is gebleken dat op onderdelen aanpassing van het bestemmingsplan om ambtshalve overwegingen gewenst is. Een overzicht van deze aanpassingen is eveneens in deze nota opgenomen.

### Exploitatieplan

Het kostenverhaal als bedoeld in de Wro is verzekerd door overeenkomsten. Dat betekent dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd als bedoeld in de wet. Voorts is gebleken dat het niet nodig is locatie eisen te stellen. Om deze redenen is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. De gemeenteraad wordt voorgesteld te besluiten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

## 2. Zienswijzen

### Zienswijze Provincie Zeeland

#### *Samenvatting zienswijze*

Vestiging van Grootchalige detailhandelsvoorzieningen is voorbehouden aan het Marconigebied of een vergelijkbare locatie in Goes. Met de argumentatie in het ontwerpbestemmingsplan dat de gemeente Kapelle het volledig uitsluiten van grootchalige detailhandelsvoorzieningen op het bedrijventerrein Smokkelhoek te beperkend vindt, wordt niet ingestemd. De motivering dat dergelijke bedrijven een functie hebben in het voorzieningenaanbod van een kern en de kern daardoor aantrekkelijk maakt, rechtvaardigt niet dat een regeling in strijd met het provinciaal beleid en de verordening wordt opgenomen. Verzocht wordt in artikel 4 lid 4.6.2 onder a.2 als volgt aan te passen 'geen geschikte locatie beschikbaar is op het bedrijventerrein Marconi in Goes of op een andere geschikte locatie in Goes.

#### *Overwegingen*

Met de provincie zijn de diverse onderdelen inzake detailhandel besproken. Daaruit is gebleken dat de provincie instemt met het bieden van mogelijkheden voor GDV-vestiging,

voor zover gebleken is dat er geen vestigingsmogelijkheden zijn in de gemeente Goes. Dit vraagt zorgvuldige afstemming tussen de Bevelandse gemeente, in het bijzonder met Goes'. Dat brengt met zich mee dat de voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid aanscherping behoeft, zoals door de provincie gevraagd. In de praktijk betekent dat in de situatie dat een aanvraag voor vestiging in Kapelle wordt ingediend, bij de gemeente Goes navraag wordt gedaan over de beschikbaarheid van percelen. Zijn er geen percelen beschikbaar, dan is vestiging op Smokkelhoek mogelijk. Voorts is door de provincie aangegeven dat de strikte voorwaarden inzake het aantal van 5 vestigingen en de directe koppeling aan Kapelle kunnen worden gemist. Deze subleden vervallen dan ook.

In het overleg is tevens gebleken dat de regeling in het bestemmingsplan voor perifere detailhandelsvestigingen kan worden verruimd door de toevoeging 'naar aard en omvang vergelijkbare goederen'. Dit sluit aan op het provinciaal beleid. Het is vanuit het gemeentelijk beleid gewenst in voorkomend geval een aanvullende procedure te volgen in plaats van het direct toelaatbaar stellen van PDV-vestiging op het gehele bedrijventerrein. Dat wordt als ongewenst beschouwd, het is beter dat de gemeente hierin kan sturen in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Gelijk aan de GDV-regeling vervallen de voorwaarden omtrent het aantal en de koppeling aan Kapelle.

Aan de bestemmingsregeling wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor 'kleine op de lokale markt gerichte vestigingen van detailhandel in doelgerichte, laagfrequente aankopen'. Hiermee worden detailhandelsvestigingen bedoeld die zich voornamelijk oriënteren op de lokale markt. Vestiging op Smokkelhoek moet nodig zijn omdat vestiging in het centrumgebied niet gewenst is in verband met de relatief grotere omvang, verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte. Tevens is nadrukkelijk een beoordeling nodig voor de effecten die de vestiging zal hebben voor andere locaties in de kern. Het veroorzaken van leegstand vormt in dat opzicht een belangrijk aandachtspunt. De toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangevuld.

#### *Conclusie*

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

- In artikel 4 wordt lid 4.6.2 onder a.2 als volgt aangepast 'geen geschikte locatie beschikbaar is op het bedrijventerrein Marconi in Goes of op een andere geschikte locatie in Goes'. De subleden a3 en b in lid 4.6.2 vervallen.
- In artikel 4 worden in lid 4.6.4 de subleden a2, b en c niet vastgesteld.
- Aan artikel 4 wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor 'Kleine op de lokale markt gerichte vestigingen van detailhandel in doelgerichte, laagfrequente aankopen'.
- Aan de begripsbepaling voor perifere detailhandel wordt toegevoegd 'naar aard en omvang vergelijkbare goederen'

#### **Zienswijze Coroos**

##### *Samenvatting zienswijze*

Aan het ontwerpbestemmingsplan Smokkelhoek is het geurbeleid van de gemeente als bijlage toegevoegd (bijlage 2). Op pagina 5 van het geurbeleid wordt onder het kopje 'Geurhinder Provinciale inrichting' ingegaan op de provinciale inrichting die ligt op het bedrijventerrein Smokkelhoek. De derde alinea gaat in op het verschil tussen het Provinciale geurbeleid en het gemeentelijke geurbeleid. Bezwaar wordt aangetekend

De provincie is het bevoegd gezag voor Coroos. Voor dit bedrijf geldt dan ook het provinciaal geurbeleid. De gemeente stelt in haar geurbeleid dat er voldoende aanknopingspunten zijn voor overleg met de provincie in het geval van vergunningverlening, om in overweging te nemen dan ook voor Coroos het gemeentelijke lokale beleid als uitgangspunt te nemen.

Beleidsregels dienen in een geurbeleid te worden opgenomen. Hierin passen geen aanknopingspunten ter overweging. Het is onduidelijk met welk doel deze passage is opgenomen. Voorgesteld wordt om de hele alinea te schrappen, deze heeft geen toegevoegde waarde op het geformuleerde geurbeleid.

#### *Overwegingen*

Ter nadere informatie is het in voorbereiding zijnde geurbeleid in de toelichting van het bestemmingsplan als bijlage opgenomen. Vaststelling van het geurbeleid vindt echter niet plaats door vaststelling van het bestemmingsplan. Dat betekent dat de zienswijze is gericht op een beleidsstuk dat buiten het bestemmingsplan om wordt vastgesteld. Een en ander is ook niet specifiek in de bestemmingsregeling vertaald. Voorts wordt opgemerkt dat in de notitie juist ook een motivering voor de beleidsregel bevat. Een en ander zal in een afzonderlijk overleg met het bedrijf worden besproken.

#### *Conclusie*

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

### **Zienswijze H. Rijn, Rijn-Stacaravans, 's-Heer Hendrikskinderdijk 14, 4461 DW, Goes**

#### *Samenvatting zienswijze*

Voor het zuidelijk deel van het perceel Rijksweg 3 is een strook bestemd als Groen en een smallere strook aan de westzijde. Het gaat om de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein, dat niet aan het individuele bedrijf kan worden toegerekend. Hiervoor worden de gebruiks- en bouw mogelijkheden ernstig beperkt.

Destijds is de groenstrook opgenomen om te voldoen aan de eisen van de provincie voor een landschappelijke inpassing. Tot realisering of overleg hierover is het niet gekomen. Dit heeft kennelijk geen prioriteit. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen en de groenstrook te laten vervallen.

#### *Overwegingen*

Terecht is gesteld dat destijds een groenbestemming is opgenomen voor de landschappelijke inpassing, behorend bij de destijds beoogde herstructurering van de zuidwesthoek van het bedrijventerrein. Vastgesteld wordt dat dit in de afgelopen planperiode niet is gerealiseerd. Er zijn geen voornemens voor de komende planperiode, de hiervoor benodigde financiële middelen ontbreken hiervoor. Op basis daarvan vervalt de algemene groenbestemming. Dit neemt niet weg dat een smalle strook altijd nog in gebruik is en moet blijven als randbeplanting. Vandaar dat voor een strookje groenbestemming wordt behouden.

#### *Conclusie*

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

- Voor het perceel Rijksweg 3 vervalt grotendeels de groenbestemming; een strookje randbeplanting blijft als groen bestemd. Voor het overige wordt de bestemming Bedrijf opgenomen, gelijk aan het aangrenzende deel van het perceel.

**Zienswijze Moeliker, namens Themis Vastgoed BV, Heinkenszandseweg 22, 's-Heerenhoek***Samenvatting zienswijze*

De zienswijze is gericht op het perceel Rijksweg 5 (S377). Verzocht wordt de inspraakreactie als herhaald en ingelast te aan te merken. In het geldende bestemmingsplan zijn bedrijven toegestaan tot categorie 3.2 met vrijstelling tot categorie 4.1. Bebouwing is toegestaan tot een bouwhoogte van 8 meter. Een wijzigingsbevoegdheid biedt ruimte mogelijkheden voor perifere detailhandel.

In het nieuwe bestemmingsplan zijn bedrijven tot en met categorie 4.1 toegestaan. De vestiging van risicovolle bedrijven is uitgesloten. De bouwhoogte mag niet meer dan 12 meter bedragen. Via een wijzigingsbevoegdheid kunnen perifere detailhandelsbedrijven worden toegestaan.

Ingestemd wordt met de verruiming van de milieucategorieën verhoging van de bouwhoogte. Bezwaar bestaat tegen de uitsluiting van risicovolle bedrijven en de aanscherping van voorwaarden voor het via een wijzigingsbevoegdheid toestaan van perifere detailhandel en grootschalige detailhandelsvestigingen.

Op het perceel zijn op dit moment geen detailhandelsactiviteiten gevestigd, omdat er geen kandidaten voor zijn gevonden. Gevraagd wordt de huidige wijzigingsbevoegdheid te handhaven. Gewezen wordt op het gelijkheidsbeginsel en de legalisering van PDV-vestigingen in de omgeving. Op basis daarvan wordt gesteld dat voor het perceel ook de vestiging van PDV of GDV direct moet worden toegestaan of in ieder geval de vrijstellingsbevoegdheid moet worden gehandhaafd. De wijzigingsbevoegdheid voor GDV dient ook te worden afgestemd op de vrijstellingsbevoegdheid voor PDV, zodat die net zo eenvoudig kan worden toegepast. Er bestaat ruimtelijk geen bezwaar tegen deze uitbreiding.

*Overwegingen*

In de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd dat het gemeentelijk beleid niet is gericht op het zonder meer toestaan van nieuwe risicovolle bedrijven. In de deelgebieden waarin ook andere functies aanwezig zijn dan voornamelijk bedrijven (bedrijfswoningen, perifere detailhandelsvestigingen en leidingen), is ervoor gekozen voor die gebieden geen risicovolle inrichtingen toelaatbaar te stellen. Het perceel ligt in zo'n deelgebied. Om die reden wordt niet meegewerkt aan het toestaan van risicovolle inrichtingen. In individuele situaties kan een afzonderlijke afweging worden gemaakt en desgewenst medewerking worden verleend. Een en ander wordt in de toelichting nog eens verduidelijkt.

Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie wordt de wijzigingsbevoegdheid voor perifere detailhandelsvestigingen enigszins versoepeld door het vervallen van enkele voorwaarden. Aan de opsomming van PDV-branches wordt toegevoegd dat tevens daarmee vergelijkbare branches zijn toegestaan. Hiermee sluit de nieuwe regeling impliciet aan op de geldende regeling. Er kan echter geen vergelijkbare aanpassing worden doorgevoerd in de wijzigingsbevoegdheid voor GDV. Hiertegen bestaan immers ruimtelijk-planologische bezwaren. Reclamant gaat hierbij volledig voorbij aan het provinciaal beleid, zoals dit in de toelichting is beschreven. Voorts wordt verwezen naar de zienswijze van de provincie. Dat op een naburig perceel een bestaande PDV-vestiging wordt bevestigd, op het eigen perceel geen PDV-functie is gevestigd en hiervoor ook belangstelling ontbreekt, geeft aan dat er geen sprake is van een vergelijkbare situatie en het gelijkheidsbeginsel van toepassing is. Secundair is gevraagd de PDV-regeling te vereenvoudigen, daaraan wordt zoals vermeld medewerking verleend. Tevens wordt een wijzigingsbevoegdheid voor lokale GDV-vestigingen toegevoegd (zie zienswijze provincie).

De gronden die in gebruik zijn kunnen in de toekomst aanzienlijk ruimer worden geëxploiteerd: een hogere milieucategorie en een hoger bebouwingspercentage. Op geen enkele wijze is verder aangetoond dat er concreet behoefte bestaat aan verdere verruiming.

### *Conclusie*

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

- Aan de begripsbepaling voor perifere detailhandel wordt toegevoegd: 'naar aard en omvang vergelijkbare goederen).
- De wijzigingsbevoegdheid voor PDV-vestigingen (artikel 4, lid 4.6.2) wordt aangepast. Sublid a2 luidt dan als volgt: 'geen geschikte locatie beschikbaar is op het bedrijventerrein Marconi in Goes of op een andere geschikte locatie in Goes'. De subleden a3 en b in lid 4.6.2 vervallen. De bepaling inzake het aantal en binding aan Kapelle blijven achterwege.
- In artikel 4 worden in lid 4.6.4 de subleden a2, b en c niet vastgesteld. De daarop volgende subleden worden vernummerd.
- Aan artikel 4 wordt een wijzigingsbevoegdheid (nieuw sublid 4.6.11) toegevoegd voor lokale GDV-vestigingen (zie ook paragraaf 4).

Voorts wordt in de toelichting de terughoudendheid inzake risicovolle inrichtingen verduidelijkt. Omdat de toelichting geen onderdeel is van het juridische plan, behoeft het bestemmingsplan op dit punt niet gewijzigd te worden vastgesteld.

### **Zienswijze J.A. de Punder, Smokkelhoekweg 7, 4421 JH Kapelle-Biezelinge**

#### *Samenvatting zienswijze*

In het bestemmingsplan is voor de woning met schuur Smokkelhoekweg 7 een woonbestemming opgenomen. Verzocht wordt deze bestemming te wijzigen naar Bedrijven, omdat op dit adres ook het bedrijf Sanistyle (installatiebedrijf op gebied van keukens/badkamers) is gevestigd.

Omdat voor andere percelen in dezelfde straat eveneens een bedrijvenbestemming reeds van toepassing is, wordt aangenomen dat dit voor het perceel ook geen bezwaar hoeft te zijn.

#### *Overwegingen*

Geconstateerd is dat ter plaatse recent een bedrijf is gevestigd. Het betreft in feite het oorspronkelijke woonperceel. De gronden daarachter zijn niet als zodanig in gebruik genomen. Het gevestigde installatiebedrijf valt onder milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lichte milieucategorie, daarnaast is een woonfunctie aanvaardbaar. Het betreft ook geen grootschalig bedrijf. Aangezien het om een gevestigd bedrijf gaat, geen voornemens bestaan tot sanering van de situatie, is het nodig de bestaande situatie als zodanig te bestemmen.

In ruimtelijk opzicht ligt het perceel in de strook waar bedrijfspvilla's passend zijn. Dat betekent in feite extra bouw mogelijkheden voor een grotere woning, vergelijkbaar met de bedrijfspvilla's op aangrenzende percelen. Voorts kan achterop het perceel een bedrijfsgebouw worden gerealiseerd. Belangrijk is dat rondom het perceel een groenstrook wordt aangelegd, in ieder geval worden de gronden hiervoor bestemd.

Het is ongewenst dat de gronden buiten de strook voor de bedrijfspvilla's (met bedrijfsgebouw), gelegen achter het oorspronkelijke woonperceel, als bedrijfslocatie in wordt ontwikkeld, zolang op het perceel aan de noordzijde een woonfunctie aanwezig is. Om die reden wordt voor het achterste perceelsgedeelte de woonbestemming gehandhaafd.

### *Conclusie*

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

- Voor het oorspronkelijke woonperceel Smokkelhoekweg 7 wordt de bestemmingsregeling voor bedrijfspvilla's opgenomen inclusief de regeling voor bedrijfsgebouwen alsmede de daarbij behorende groenbestemming langs de noord- en westrand van het perceel.

- 

Voorts wordt de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 3.1) geactualiseerd. Omdat de toelichting geen onderdeel is van het juridische plan, heeft het bestemmingsplan op dit punt niet gewijzigd te worden vastgesteld.

### 3. Ambtshalve wijzigingen

#### Waterschap Scheldestromen

- Uit de overlegreactie van het Waterschap Scheldestromen vloeit voort dat in aan de westzijde van het plangebied meer watergangen moeten worden bestemd voor Water.
- Het stelsel van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden wordt aangevuld met 'onder een rapport wordt ook verstaan een peilbesluit van het waterschap zonder nadelige gevolgen voor archeologische waarden;' (leden 13.3.3 onder b2 en 14.3.3 onder b2).

#### Veiligheidsregio Zeeland

De regeling wordt aangevuld en aangescherpt op het aspect externe veiligheid.

Voorts wordt ook de toelichting aangepast. Omdat de toelichting geen onderdeel is van het juridische plan, heeft het bestemmingsplan op dit punt niet gewijzigd te worden vastgesteld.

### 4. Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan

De aanpassingen die voortvloeien uit de procedure (zienswijzen) en uit ambtshalve overwegingen zijn in deze paragraaf opgenomen.

#### Verbeelding

- Voor het perceel Rijksweg 3 vervalt grotendeels de groenbestemming; een strookje randbeplanting blijft als groen bestemd. Voor het overige wordt de bestemming Bedrijf opgenomen, gelijk aan het aangrenzende deel van het perceel.
- Voor het oorspronkelijke woonperceel Smokkelhoekweg 7 wordt de bestemmingsregeling voor bedrijfspvilla's opgenomen inclusief de regeling voor bedrijfsgebouwen alsmede de daarbij behorende groenbestemming langs de noord- en westrand van het perceel. De wijzigingsbevoegdheid voor dit perceel die ook bedrijfspvilla's mogelijk maakt, komt daarmee te vervallen.
- Enkele watergangen en een blusvijver worden als water bestemd (westzijde plangebied).

#### Regels

- In artikel 1 wordt aan lid 1.57 sublid g toegevoegd, luidende: 'g. naar aard en omvang vergelijkbare goederen.'
- In artikel 1 worden in lid 1.68 Voorzieningen 'kinderdagopvang' en 'sauna' niet vastgesteld.
- Van artikel 4 wordt lid 4.2.1. gewijzigd vastgesteld, luidende: 'de afstand van een gebouw en/of overkapping tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter;'
- In artikel 4 wordt lid 4.6.2 onder a.2 als volgt aangepast 'geen geschikte locatie beschikbaar is op het bedrijventerrein Marconi in Goes of op een andere geschikte locatie in Goes'. De subleden a3 en b in lid 4.6.2 worden niet vastgesteld. De daarop volgende subleden worden vernummerd.
- In artikel 4 worden in lid 4.6.4 de subleden a2, b en c niet vastgesteld. De daarop volgende subleden worden vernummerd.



- In artikel 4 wordt een nieuw sublid 4.6.11 ingevoegd, luidende:  
*“4.6.11 Kleine op de lokale markt gerichte vestigingen van detailhandel in doelgerichte, laagfrequente aankopen*  
 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Bedrijf wijzigen in de bestemming Bedrijf met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - kleine lokale detailhandel in doelgerichte, laagfrequente aankopen' ten einde de vestiging mogelijk te maken, met inachtneming van de volgende regels:
  - a. planwijziging is uitsluitend toegestaan indien uit een distributieplanologisch onderzoek blijkt dat de vestiging geen nadelige invloed heeft op de aanwezige distributieve structuur van de gemeente (geen ontwrichting);
  - b. planwijziging is uitsluitend toegestaan voor zover wordt aangetoond dat de vestiging een lokaal karakter heeft, waarbij onder meer wordt ingegaan op de relatie met het centrumgebied, het verzorgingsgebied en brancheontwikkeling;
  - c. planwijziging is toegestaan indien de vestiging geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
  - d. planwijziging is uitsluitend toegestaan indien de vestiging voorziet in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt op de openbare ruimte;
  - e. planwijziging is uitsluitend toegestaan indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
  - f. planwijziging is toegestaan die vanwege de omvang van het bedrijf en de verkeersontsluiting plaatsvindt buiten de reguliere winkelcentra, niet zijnde detailhandel in de foodsector zoals een supermarkt;
  - g. planwijziging is niet toegestaan indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi';
  - h. in het wijzigingsplan wordt aandacht besteed aan de gemaakte belangenafweging;
  - i. in het wijzigingsplan kunnen bepalingen worden opgenomen als waarborg van het lokale karakter.”
- In artikel 13 en artikel 14 wordt in leden 13.3.3 en 14.3.3 aan b2 toegevoegd; 'onder een rapport wordt ook verstaan een peilbesluit van het waterschap zonder nadelige gevolgen voor archeologische waarden;';
- Tot slot zijn enkele correcties en redactionele aanpassingen doorgevoerd die geen inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan tot gevolg hebben. Zo is bijvoorbeeld de aanduiding 'perifere detailhandel' gewijzigd in de aanduiding 'detailhandel perifeer' en is het begrip ontheffing (artikel 9.6.2.) gewijzigd in een afwijking (overeenkomstig de terminologie in de huidige wetgeving).

## 5. Aanpassingen toelichting naar aanleiding van gewijzigde vaststelling

Hiervoor is al aangegeven dat de toelichting op onderdelen ook aanpassingen behoeft. Omdat de toelichting geen onderdeel is van het juridische plan, behoeft het bestemmingsplan op dit punt niet gewijzigd te worden vastgesteld. De belangrijkste aanpassingen van de toelichting die worden/zijn doorgevoerd, zijn de volgende:

- De toelichting van het bestemmingsplan inzake de visie op de percelen aan de Smokkelhoekweg wordt geactualiseerd in verband met Smokkelhoekweg 7 (paragraaf 3.1).

- De gedeelten van de toelichting inzake externe veiligheid worden vervangen en geactualiseerd op basis van verricht onderzoek (paragrafen 2.2, 4.4).
- De toelichting wordt geactualiseerd inzake PDV- en GDV-vestigingen (paragraaf 5.3.2).
- Aan de nota inspraak en overleg worden de overlegreacties van het Waterschap Scheldestromen en Veiligheidsregio toegevoegd. Op basis daarvan is de toelichting aangepast.
- Recent archeologisch onderzoek wordt aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd (ADC, Grootschalige veenwinning in Kapelle Smokkelhoek; maart 2013).