

Toelichting

Bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Poel 1e herziening"

NL.IMRO.0664.BPBP03-ON99
ontwerp

Toelichting

Vastgesteld door de raad van de gemeente Goes bij besluit van PM 2016

, voorzitter

, griffier

Titel bestemmingsplan
Gemeente
Status
Planidn
Datum

Bedrijventerrein De Poel 1e herziening
Goes
ontwerp
NL.IMRO.0664.BPBP03-ON99
april 2016

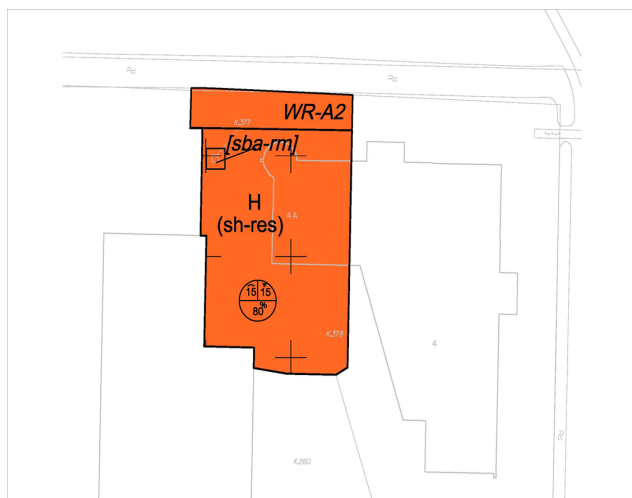
HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Inleiding

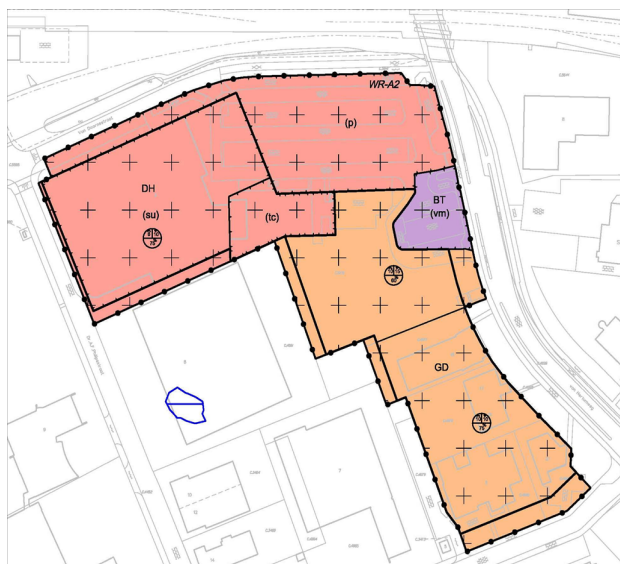
Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen De Poel (hierna ook genoemd: het moederplan) is vastgesteld op 27 juni 2013 en is nu ruim 2 jaar onherroepelijk. Sindsdien zijn meerdere verzoeken en plannen ingediend en omgevingsvergunningen verleend. Hierdoor dient het bestemmingsplan op een aantal punten geactualiseerd te worden. Ook is ambtshalve geconstateerd dat het bestemmingsplan op een aantal punten aangepast dient te worden. Het gaat met name om een aanpassing van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, het verkleinen van de risicocontour van Bison, het aanpassen van de regeling voor de Zeelandhallen, het aanpassen van de bestemming van (het terrein van) de Agrimarkt, het wijzigen van de bestemming van de voormalige tennishal i.v.m. de aankoop door Bax-shop en aanpassing van (onderdelen van) artikel 3 (Bedrijventerrein) en artikel 4 (Cultuur en ontspanning) van de regels. In hoofdstuk 2 wordt hier nader op ingegaan.

1.2 Plangebied

De te wijzigen onderdelen van de verbeelding van het bestemmingsplan zijn hieronder weergegeven.



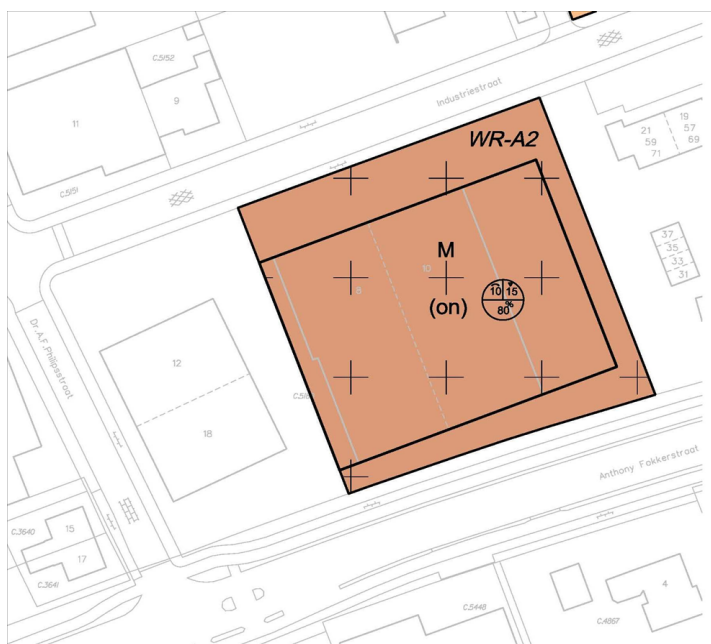
Figuur 1. McDonalds



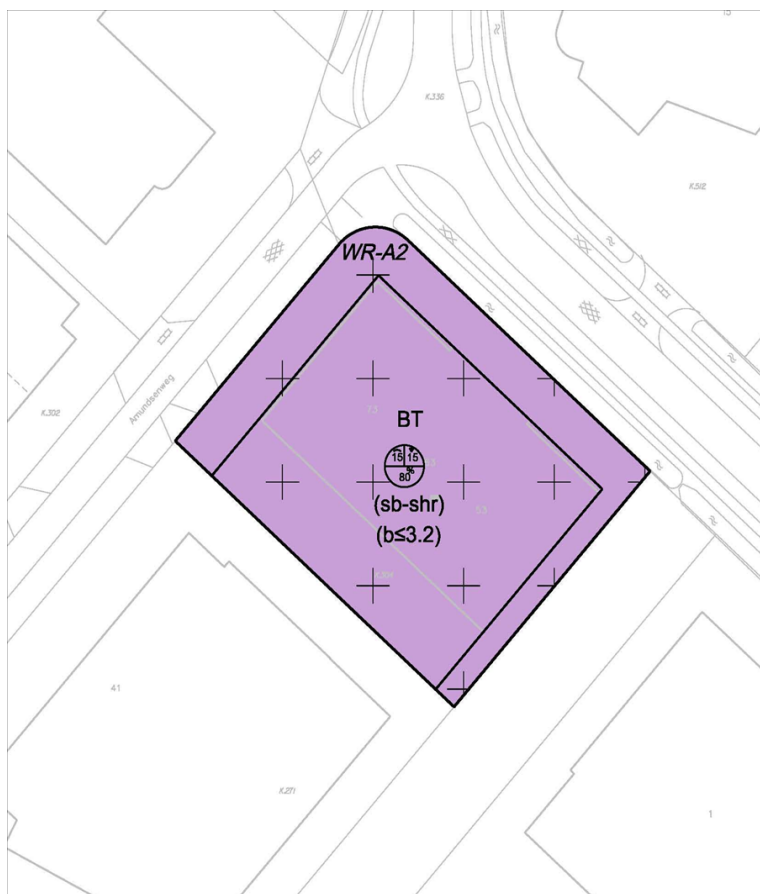
Figuur 2. Agrimarkt en Gardeslen

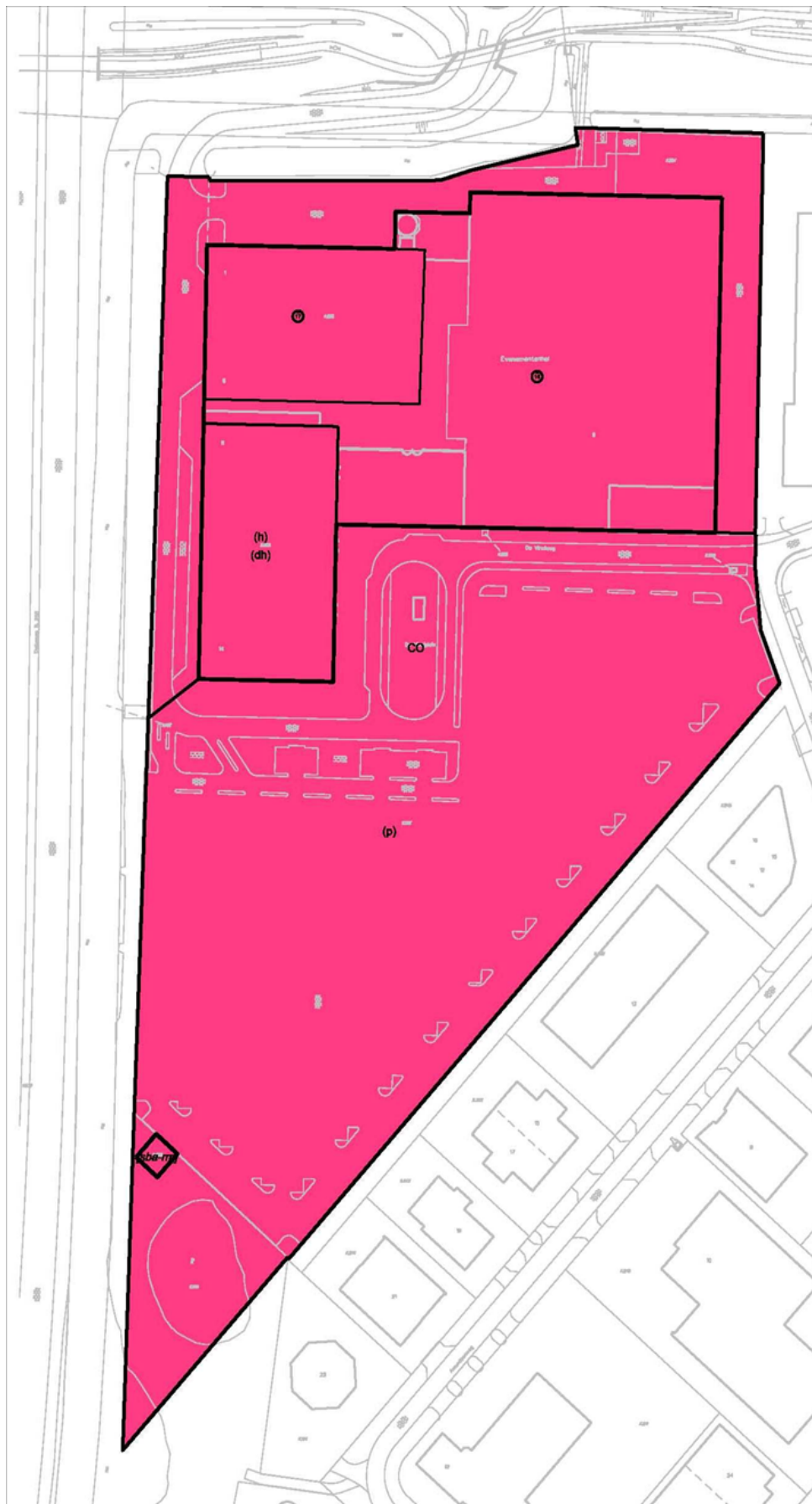


Figuur 3. Bax Shop



Figuur 4. Bouwopleiding Zeeland





Figuur 7. Zeelandhallen

1.3 Opzet

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding (kaart). De regels en de verbeelding vormen tezamen het juridische bindende gedeelte van het plan. De toelichting van voorliggend bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 1 is de aanleiding van voorliggend bestemmingsplan uiteengezet, hoofdstuk 2 beschrijft de wijziging van het bestemmingsplan, in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de sectorale aspecten en in hoofdstuk 4 wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. In hoofdstuk 5 tenslotte wordt de maatschappelijke toetsing van de beoogde ontwikkeling behandeld.

HOOFDSTUK 2 Wijziging bestemmingsplan

2.1 Wijziging plan

Inleiding

Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen De Poel (hierna: De Poel) is vastgesteld op 27 juni 2013 en al ruim 2 jaar onherroepelijk. Sindsdien zijn meerdere verzoeken, plannen en omgevingsvergunningen verleend. Hierdoor dient het bestemmingsplan op een aantal punten geactualiseerd danwel verbeterd te worden. Ook is ambtshalve geconstateerd dat het bestemmingsplan op een aantal punten aangepast dient te worden. In totaal gaat het concreet om de volgende onderwerpen:

1. de verwerking van recente bouwplannen van McDonalds (Nobelweg 4a), Gardeslen (Van Hertumweg 15) en de Bouwopleiding Zeeland (Industriestraat 10);
2. het gebruik van het pand Verrijn Stuartweg 14 als autorijschool;
3. aanpassing van de bestemming van de Agrimarkt en het daarbij behorende terrein;
4. aanpassing van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zodat er geen zelfstandige kantoren op De Poel gevestigd kunnen worden;
5. een specifieke regeling voor de Zeelandhallen;
6. het wijzigen van de bestemming van de voormalige tennishal i.v.m. de aankoop door Bax-shop;
7. het verkleinen van de risicocontour van Bison;
8. het toevoegen van een aanduiding aan het perceel Amundsenweg 45-73;
9. aanpassing van de regels m.b.t de afstand van bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrenzen bij gronden met de aanduiding "woon/werkzone" en "ontwikkelingszone";
10. aanpassing van de regels m.b.t. het bebouwingspercentage van bouwpercelen;
11. opnemen van een mogelijkheid om van de in het Parkeerbeleidsplan opgenomen parkeernormen af te wijken;
12. enkele overige wijzigingen.

Ad 1. De verwerking van recente bouwplannen

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan zijn op de drie genoemde adressen bouwplannen uitgevoerd waarvoor van het bestemmingsplan is afgeweken. Deze bouwplannen worden in deze herziening verwerkt, de verbeelding is hierop aangepast.

Ad 2. Het gebruik van de panden Verrijn Stuartweg 14 en Albert Plesmanweg 1B.

Op 27 juli 2015 is er een omgevingsvergunning verleend voor het vestigen van een autorijschool in het pand Verrijn Stuartweg 14. Om deze vergunning te kunnen verlenen is er van het bestemmingsplan afgeweken. In artikel 3.1. van de regels en op de verbeelding is hiervoor een specifieke aanduiding opgenomen.

Ad 3. Aanpassing van de bestemming van de Agrimarkt en het daarbij behorende terrein

De Agrimarkt is momenteel bestemd als "Detailhandel", met de aanduidingen "supermarkt" en "tuincentrum". Agrimarkt wil, d.m.v. een interne wijziging, de supermarkt uitbreiden en het tuincentrum inkrimpen. De verbeelding is hierop aangepast.

Daarnaast heeft het zuidelijk gedeelte van het parkeerterrein nu de bestemming "Bedrijf". Dit is gebaseerd op de vroegere aanwezigheid van een autobedrijf. Dit bedrijf is echter al geruime tijd weg en de kans dat op dit terrein een bedrijf gevestigd wordt is gering. Agrimarkt heeft daarom verzocht de bestemming "Bedrijf" te wijzigen. Conform de bestemming van de aangezende panden Van Hertumweg 15 t/m 21 oneven en Industriestraat 3 wordt de bestemming "Bedrijf" gewijzigd in "Gemengd". Volgens de bestemmingsomschrijving zijn deze gronden bestemd voor bedrijven uit de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, detailhandel, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke activiteiten.

Ad 4. Aanpassing van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

In de bestemmingsregels is aangegeven dat de gronden in De Poel o.a. zijn bestemd voor de vestiging van bedrijven uit de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In deze categorie

vallen, volgens die Staat, ook kantoorvestigingen t.b.v. verschillende bedrijfstakken. De bij de vaststelling van het bestemmingsplan reeds aanwezige kantoren zijn voorzien van een specifieke aanduiding en voor het overige mogen bedrijven een kantoor hebben als ondergeschikte nevenactiviteit ter ondersteuning van de bedrijfsactiviteiten. Het is echter niet de bedoeling dat er zelfstandige kantoren op het bedrijventerrein gevestigd kunnen worden. De Staat van bedrijfsactiviteiten is hierop aangepast.

Ad 5. De Zeelandhallen.

De Zeelandhallen zijn in het moederplan bestemd als "Cultuur en ontspanning". Volgens de daarbij behorende bestemmingsomschrijving mogen gronden met deze bestemming gebruikt worden voor het verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning waaronder podiumkunsten, bioscopen, musea, toeristische attracties, muziek- en dansscholen en creativiteitscentra. Tevens zijn aanverwante zaken als wegen, parkeerterrein, horeca en een reclamemast toegestaan.

Voor de Zeelandhallen is echter in 2005 het voorontwerp-bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Poel, gedeelte Nobelweg 2005" opgesteld, dat is gebruikt als ruimtelijke onderbouwing voor een toenmalige uitbreiding. In dit voorontwerp is een aantal activiteiten genoemd die in de Zeelandhallen mogen plaatsvinden. Die opsomming wijkt af van wat nu in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen De Poel is toegestaan. Het gaat dan om activiteiten als het houden van manifestaties, beurzen, evenementen, dagrecreatieve voorzieningen en aan de evenementenhal verwante tijdelijke en permanente detailhandelsvoorzieningen. De regels uit het moederplan worden daarom vermengd met die uit het voorontwerpbestemmingsplan uit 2005. Ook wordt op de verbeelding nader aangeduid waar permanente detailhandel mag plaatsvinden.

Ad 6. De voormalige tennishal.

De Bax-shop is gevestigd aan De Olympiastraat 2-4/Verrijn Stuartweg 20. Recent is de naastgelegen sporthal aan de Verrijn Stuartweg 18 aangekocht om hier magazijnruimte te creëren. De sporthal heeft nu de bestemming "Sport". Deze bestemming wordt gewijzigd in de bestemming "Bedrijventerrein", met de aanduiding "b≤3.2" (bedrijven t/m categorie 3.2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan), zoals deze nu ook voor Bax-shop geldt.

Ad 7. Risicocontour Bison.

In het moederplan is op de verbeelding een risicocontour Externe veiligheid voor Bison opgenomen, de zgn. "veiligheidszone bevi". Deze is echter groter dan noodzakelijk. Op de verbeelding is daarom de juiste contour ingetekend.

Ad 8. Amundsenweg 45-73.

In het bedrijfsverzamelgebouw aan de Amundsenweg 45-73 bevindt zich o.a. een keukenverkoop- en installatiebedrijf. Dit bedrijf is al ongeveer 12 jaar (legaal) ter plaatse aanwezig. Formeel gezien past het echter niet binnen de nu geldende bestemmingsregels omdat de verkoop van keukens niet is toegestaan. Om dit te herstellen wordt aan dit perceel de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - showroom" (sb-shr) toegevoegd, zoals deze ook al geldt voor andere bedrijven op De Poel waar mede detailhandel wordt uitgeoefend.

Ad 9. Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bij gronden met de aanduiding "woon/werkzone" en "ontwikkelingszone".

Volgens de regels dient bij gronden met deze aanduidingen bebouwing tenminste 10 meter uit één van de zijdelingse perceelsgrenzen te blijven. Dit heeft echter als ongewenste consequentie dat, indien op een perceel een gebouw wordt gebouwd dat 10 meter uit één van de zijdelingse perceelsgrenzen staat, ook aan de andere zijde van dat perceel een gebouw kan worden gebouwd dat dan vervolgens op een afstand van 10 meter uit de andere zijdelingse perceelsgrens staat. Hierdoor kunnen er op een perceel 2 gebouwen worden gebouwd die beiden op de zijdelingse perceelsgrens staan zonder dat er aan één zijde een ruimte van 10 meter overblijft, wat de bedoeling was van het oorspronkelijke artikel. Om dit ongewenste effect tegen te gaan wordt de regeling in artikel 3.2.4 onder d en 3.2.5 onder b aangepast.

Ad 10. Bebouwingspercentage.

Op de verbeelding is voor elk bestemmings/bouwvlak een bebouwingspercentage opgenomen. Omdat er bepaald is dat van een bouwvlak 80% mag worden bebouwd kan dit tot gevolg hebben dat, zolang

een bestemmings/bouwvlak nog niet volledig is verkaveld, bedrijven op de al wel verkochte kavels deze ruimte benutten, waardoor er voor bedrijven die zich later vestigen minder mogelijkheden resteren om ook hun perceel voor 80% te bebouwen. De regeling van artikel 3.2.1. onder b is daarom zodanig aangepast dat het bebouwingspercentage niet geldt voor het bestemmings/bouwvlak, maar voor een bouwperceel. Hiermee heeft iedereen dezelfde rechten en mogelijkheden.

Ad 11. Normen Parkeerbeleidsplan.

In artikel 3.5 onder c van het bestemmingsplan De Poel wordt voor de parkeernormen verwezen naar artikel 22. Hierin is bepaald dat de parkeerbehoefte getoetst dient te worden aan het Parkeerbeleidsplan. In het bestemmingsplan zit echter geen mogelijkheid om van deze normen af te wijken. Indien bij een bouwplan niet voldaan kan worden aan deze normen en er zijn redenen om toch medewerking te verlenen, dan kan hiervoor alleen worden afgeweken door het toepassen van de relatief zware zgn. "uitgebreide Wabo-procedure". Om dit te herstellen wordt aan artikel 3.6. de mogelijkheid opgenomen dat, onder voorwaarden, van de normen uit het Parkeerbeleidsplan kan worden afgeweken.

Hetzelfde geldt voor artikel 4. Ook hier ontbreekt een mogelijkheid voor afwijking van de parkeernormen. Aan dit artikel wordt daarom een nieuw lid 4.6 toegevoegd.

Ad 12. Overige wijzigingen.

1. aan artikel 1 wordt een nieuw begrip (showroom) toegevoegd, luidende "Showroom": een bedrijf waar in de showroom tevens detailhandel uitgeoefend mag worden.

2. In artikel 3.1 onder a I is nu aangegeven dat de voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden bestemd zijn voor: ter plaatse van de aanduiding (2): bedrijfsmatige activiteiten enz. Dat wordt gewijzigd in: ter plaatse van de aanduiding "bedrijf t/m categorie 2" ($b \leq 2$): bedrijfsmatige activiteiten enz. Dit geldt ook voor de teksten onder a II en III.

Ook is hier de tekst opgenomen "van de bij dit bestemmingsplan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten". Dit wordt gewijzigd in "de Staat van Bedrijfsactiviteiten" omdat onder artikel 1 onder 52 van het moederplan al is aangegeven dat de Staat van Bedrijfsactiviteiten deel uitmaakt van deze regels. Dit geldt ook voor lid I.

3. In lid m wordt de tekst "de aanleg en instandhouding van" geschrapt.

4. Aan artikel 3.1 wordt het volgende toegevoegd:
met dien verstande dat:

- s. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
- t. Wgh- inrichtingen niet zijn toegestaan.

5. bij webshops mag nu maximaal 10% van het totale bedrijfsvloeroppervlak worden ingericht als showroom. Hieraan zit verder geen beperking terwijl bijv. voor een showroom een maximale oppervlakte van 1.500 m² geldt. Om dit verschil op te heffen wordt ook voor een webshop een maximum van 1.500 m² opgenomen;

6. Lid a van artikel 4.5 (specifieke gebruiksregels) wordt geschrapt omdat evenementen al zijn toegestaan o.g.v. artikel 4.1.

Voor het overige blijft het bestemmingsplan Bedrijventerreinen De Poel uit 2013 ongewijzigd.

HOOFDSTUK 3 Sectorale aspecten

In paragraaf 1.1. is aangegeven waar deze herziening in hoofdzaak betrekking op heeft. Deze onderwerpen hebben geen invloed op de sectorale onderzoeken die zijn gedaan voor het bestemmingsplan Bedrijventerreinen De Poel uit 2013. Aanpassing van de sectorale paragrafen die geschreven zijn voor dat bestemmingsplan is dan ook niet nodig.

HOOFDSTUK 4 Economische uitvoerbaarheid

De onderwerpen uit deze herziening hebben geen invloed op de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan uit 2013. De herziening is dan ook economisch uitvoerbaar. Om die reden is het opstellen van een exploitatieberekening achterwege gelaten.

HOOFDSTUK 5 Maatschappelijke toetsing

5.1 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan wordt, met in achtneming van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro), gedurende zes weken ter inzage gelegd op het stadskantoor en beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.goes.nl/bestemmingsplannen. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht.

Het bestemmingsplan is tevens verzonden naar:

1. provincie Zeeland;
2. waterschap Scheldestromen;
3. ondernemersverenigingen OCG en OOG.