

Toelichting

Bestemmingsplan "Bedrijventerreinen de Poel 1e herziening"

NL.IMRO.0664.BPBP03-VG99
vastgesteld

Inhoudsopgave

<u>HOOFDSTUK 1 Inleiding</u>	<u>4</u>
<u>1.1 Inleiding</u>	<u>4</u>
<u>1.2 Plangebied</u>	<u>4</u>
<u>1.3 Opzet</u>	<u>8</u>
<u>HOOFDSTUK 2 Wijziging bestemmingsplan</u>	<u>9</u>
<u>2.1 Wijziging plan</u>	<u>9</u>
<u>HOOFDSTUK 3 Sectorale aspecten</u>	<u>12</u>
<u>HOOFDSTUK 4 Economische uitvoerbaarheid</u>	<u>13</u>
<u>HOOFDSTUK 5 Maatschappelijke toetsing</u>	<u>14</u>
<u>5.1 Ontwerpbestemmingsplan</u>	<u>14</u>

Toelichting

Vastgesteld door de raad van de gemeente Goes bij besluit van 23 maart 2017

, voorzitter

, griffier

Titel bestemmingsplan
Gemeente
Status
Planidn
Datum

Bedrijventerrein De Poel 1e herziening
Goes
vastgesteld
NL.IMRO.0664.BPBP03-VG99
23 maart 2017

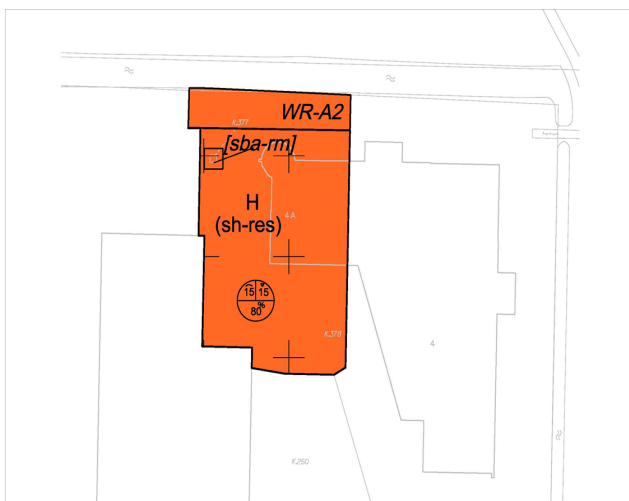
HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Inleiding

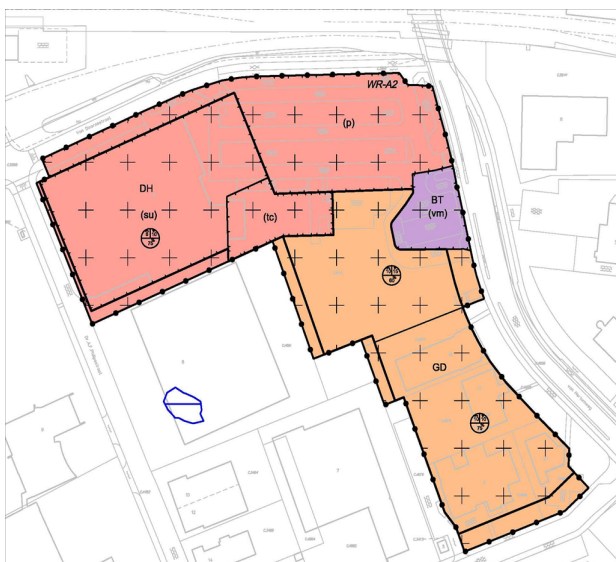
Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen De Poel (hierna ook genoemd: het moederplan) is vastgesteld op 27 juni 2013 en is nu ruim 2 jaar onherroepelijk. Sindsdien zijn meerdere verzoeken en plannen ingediend en omgevingsvergunningen verleend. Hierdoor dient het bestemmingsplan op een aantal punten geactualiseerd 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.



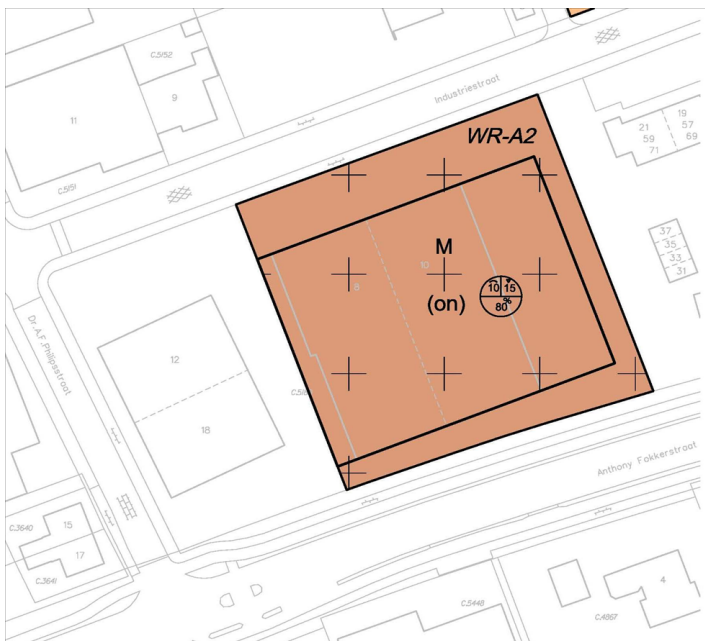
Figuur 1. McDonalds



Figuur 2. Agrimarkt en Gardeslen



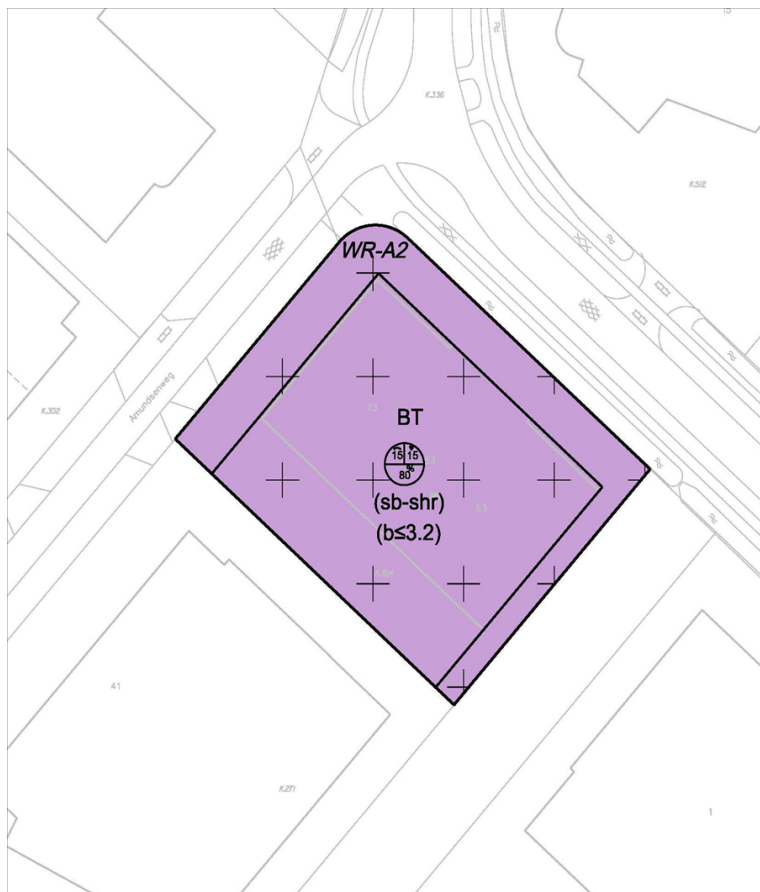
Figuur 3. Bax Shop



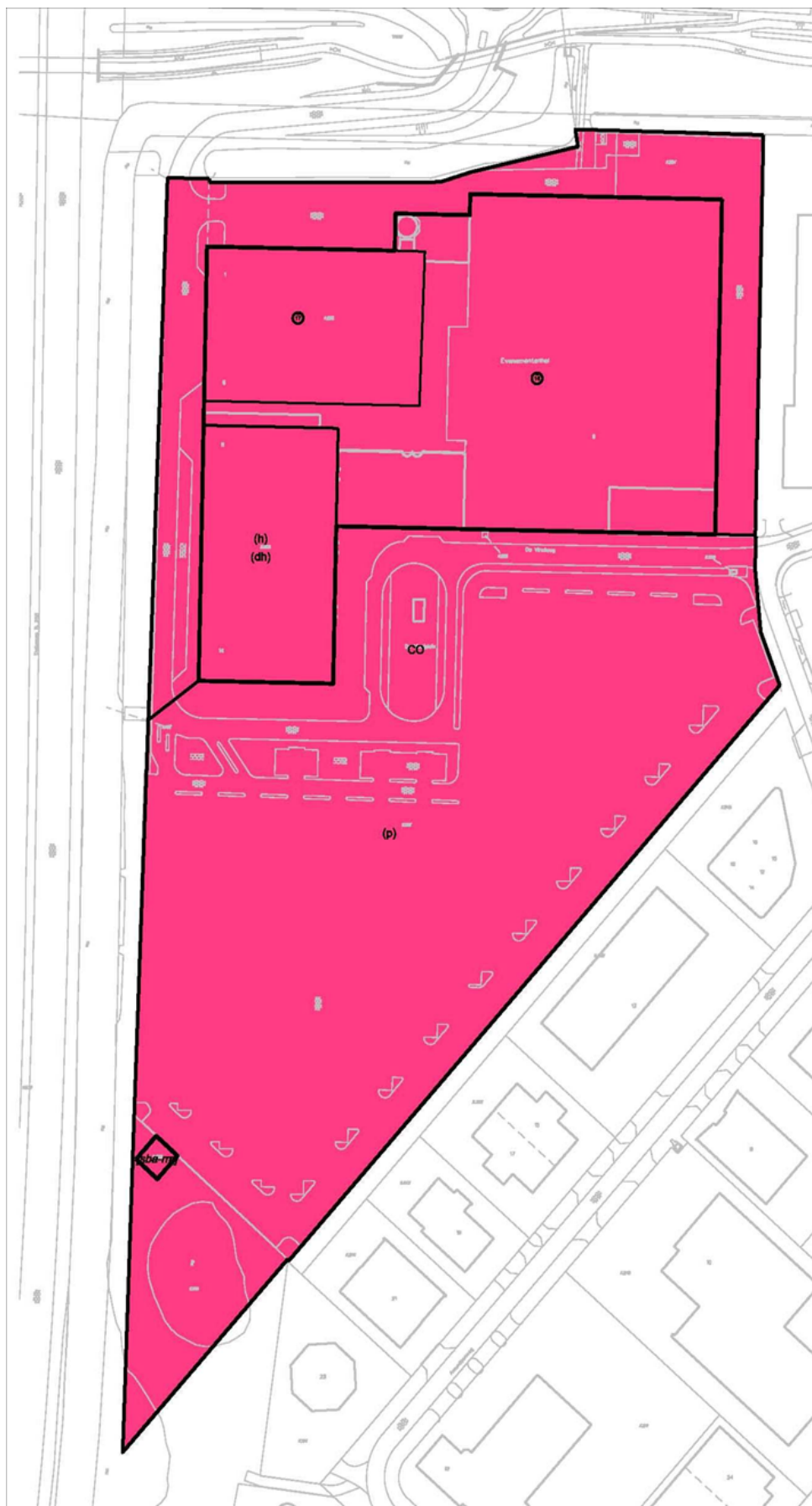
Figuur 4. Bouwopleiding Zeeland



Figuur 5. Rijschool Dek



Figuur 6. Pelma keukens



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

wijzigingen genoemd in het voorontwerp-bestemmingsplan

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.

wijzigingen naar aanleiding van de vaststelling door de gemeenteraad

Tijdens de termijn dat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn 10 zienswijzen ingediend. Deze hebben op een aantal onderdelen geleid tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Ook zijn nog enkele ambtshalve wijzigingen aangebracht bij de vaststelling. Hier wordt in hoofdstuk 5 nader op ingegaan.

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. Dat geldt ook voor de bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen. 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 is, 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 konden zienswijzen naar voren worden gebracht.

Het bestemmingsplan is tevens verzonden naar:

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

Tijdens de termijn dat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn 10 zienswijzen ingediend. Hieronder is de antwoordnota voor deze zienswijzen opgenomen.

BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN M.B.T. ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN “BEDRIJVENTERREINEN DE POEL 1^e HERZIENING”

Het ontwerp-bestemmingsplan “Bedrijventerreinen De Poel 1^e herziening” heeft m.i.v. 28 april 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn 10 zienswijzen ingediend. Deze zijn afkomstig van:

1. Delmeco B.V., Postbus 429, 4460 AV, Goes;
2. VVE Beeldhuis, Nobelweg 10-18, 4462 GK, Goes;
3. J.L. van de Linde, Kapelseweg 57, 4481 PD, Kloetinge;
4. Faasse & Fermont, namens Commandante B.V., Postbus 2056, 4460 MB, Goes;
5. Livnow B.V., p/a Noordzakweg 22, 4458 RA, 's-Heer Arendskerke;
6. Dmarc, Smithweg 1.04, 4462 HC, Goes;
7. Remaco Advertising VOF, Smithweg 1.02, 4462 HC, Goes;
8. Kist Goes VOF, Smithweg 1.03, 4462 HC, Goes;
9. Dek Opleiding en Training, Verijn Stuartweg 14-16, 4462 GE, Goes;
10. Ondernemers Organisatie Goes, p/a Lange Vorststraat 80, 4461 JR Goes.

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en derhalve ontvankelijk.

Algemeen

Van de 10 zienswijzen hebben er 9 betrekking op het toekennen van de aanduiding “kantoor” aan een gebouw of perceel. Daarom wordt eerst in het algemeen ingegaan op dit aspect.

Bestemmingsplan.

In de voorheen geldende bestemmingsplannen “De Poel II” uit 2000 en “De Poel I, III en IV” uit 2009 was de vestiging van zelfstandige kantoren uitgesloten. Dit is eerst mogelijk geworden in het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen De Poel” uit 2013, waarbij zelfstandige kantoren in de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen. Juridisch gezien heeft dit 2 gevolgen:

1. vanaf het moment dat dit bestemmingsplan in werking is getreden, konden zelfstandige kantoren gevestigd worden op De Poel;
2. het gebruik van gebouwen als zelfstandig kantoor op De Poel waar geen vergunning, toestemming o.i.d. voor was verleend, was vanaf dat moment “gelegaliseerd”.

Zoals in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan “Bedrijventerreinen De Poel 1^e herziening” is uiteengezet is het uitdrukkelijk niet de bedoeling dat zelfstandige kantoren zich op het bedrijventerrein kunnen vestigen. Deze dienen zich te vestigen in de stad Goes. De herziening is dan ook met name bedoeld om dit ongewenste gebruik tegen te gaan.

Overigens dient een onderscheid gemaakt te worden in zelfstandige kantoren en kantoorruimte behorende bij een op De Poel gevestigd bedrijf. De aanwezigheid van een ondergeschikte kantoorruimte (of bijv. een personeelsruimte of een receptie) bij een bedrijf is ten allen tijde toegestaan.

Gelet op de inhoud van de zienswijzen spelen daarnaast de volgende begripsbepalingen uit het bestemmingsplan uit 2013 een rol:

1.30 Dienstverlening: het bedrijfsmatig verlenen van diensten, zoals reisbureaus, makelaars, kapsalons, wasserettes, autorijscholen en videotheken;

1.38 Kantoor(ruimte): een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig/ bedrijfsmatig verlenen van diensten op financieel, administratief, juridisch en ontwerp-technisch of een hiermee naar aard gelijk te stellen gebied;

Verkoopovereenkomst.

Naast de bovengenoemde planologische bepalingen zijn ook nog enkele bepalingen uit de overeenkomsten voor de verkoop van grond door de gemeente Goes aan bedrijven relevant. Het gaat om artikel 18, lid 3 en artikel 19, lid 3 uit de standaardovereenkomst. In artikel 18, lid 3 is bepaald dat het de koper niet is toegestaan om zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders de onroerende zaak te splitsen in appartementsrechten. In artikel 19, lid 3 is bepaald dat het is toegestaan om een deel van het bedrijfspand te verhuren aan anderen dan koper. In de eerste 5 jaar mag het te verhuren bruto vloeroppervlak niet meer bedragen dan 50% van het totaal. Voor beide bepalingen geldt een ketting/boetebeding.

Beantwoording zienswijzen

1. Delmeco B.V.

Samenvatting.

Verzocht wordt om de panden Marquesweg 4 en Columbusweg 12a de aanduiding “kantoor” toe te kennen. Het pand Columbusweg 12a wordt momenteel in zijn geheel verhuurd aan Actemium. De loods op het perceel Marquesweg 4 (voorheen Imtech) wordt voor de helft door Delmeco zelf gebruikt en voor de andere helft door Industry International. Dit geldt ook voor het bijbehorende kantoor-gebouw, met dien verstande dat er van de 3 verdiepingen nog één leegstaat die te huur wordt aangeboden. Als de herziening van het bestemmingsplan in werking treedt zou die verdieping niet meer (zelfstandig) aan een derde partij verhuurd kunnen worden, terwijl dit bij de ingebruikname van het pand wel mogelijk was.

Beantwoording.

Zowel het kantoorgebouw aan de Columbusweg 12a als dat aan de Marquesweg 4 zijn verbonden aan een op hetzelfde perceel aanwezig bedrijf. Deze zijn dan ook niet te beschouwen als een zelfstandig kantoor. Zoals onder “algemeen” al is aangegeven is hier dan ook geen sprake van strijd met het bestemmingsplan en is er geen noodzaak voor het toekennen van de aanduiding “kantoor” aan deze gebouwen.

Voor wat betreft de 2^e verdieping van het kantoorgebouw aan de Marquesweg 4 merken wij het volgende op. Deze verdieping zal op de verbeelding van de aanduiding “kantoor 2 (k2)” worden voorzien en in de regels zal, in artikel 3.1., worden opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding tevens een kantoor op de 2^e verdieping is toegestaan. Daarmee kan deze verdieping als zelfstandige kantoorruimte worden verhuurd/gebruikt. Overigens betekent dit dat zowel de vestiging van bedrijven t/m categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten als een kantoor mogelijk is. Het is dus niet zo dat door het toekennen van de aanduiding “kantoor” ter plaatse alleen een kantoor aanwezig mag zijn. Na een eventueel vertrek van de huidige gebruikers zijn dus beide gebruiksvormen mogelijk.

2. VVE Beeldhuis

Samenvatting.

Verzocht wordt om het pand Nobelweg 10-18 de aanduiding “kantoor” toe te kennen. Sinds de oprichting van dit gebouw in 1998 zijn hier al meerdere zelfstandige kantoren gevestigd (Photographics, Drukkerij De Lange, Delta Automatisering/Deltabron en Touch! Reclame). Verwezen wordt naar het pand Amundsenweg 23, dat ook is aangemerkt als “kantoor”.

Beantwoording.

Op 11 februari 1998 is bouwvergunning verleend aan drukkerij De Lange, voor het bouwen van een bedrijfspand op dit adres. Uit de kadastrale gegevens blijkt dat vanaf het begin hier meerdere bedrijven in gevestigd zijn. Gelet op de in de zienswijze gegeven opsomming en de aard van deze bedrijven kan gesteld worden dat deze passen binnen begripsbepaling 1.30 (kantoor(ruimte) van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen De Poel uit 2013. Aan het perceel Nobelweg 10-18 kan dan ook de aanduiding "kantoor" worden toegekend. Overigens betekent dit dat zowel de vestiging van bedrijven t/m categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten als een kantoor mogelijk is. Het is dus niet zo dat door het toekennen van de aanduiding "kantoor" ter plaatse alleen een kantoor aanwezig mag zijn. Na een eventueel vertrek van de huidige gebruikers zijn dus beide gebruiksvormen mogelijk.

3. J.L. van de Linde

Samenvatting.

Verzocht wordt om het pand Albert Plesmanweg 17 de aanduiding "kantoor" toe te kennen. Al sinds de bouw van het pand is hier een verdieping aanwezig waar de functie kantoor wordt uitgeoefend. Ook in de toekomst wil dhr. V.d. Linde deze ruimte als kantoor kunnen blijven benutten of verhuren.

Beantwoording.

Op 27 november 2006 is bouwvergunning verleend voor het bouwen van een bedrijfspand op het perceel A. Plesmanweg 17. Dit gebouw heeft een breedte van 20m een diepte van 55m. In het gebouw is, aan de voorzijde, een verdieping geïntegreerd met een breedte van 12,5m en een diepte van 15m. Deze verdieping zal op de verbeelding van de aanduiding "kantoor 3 (k3)" worden voorzien en in de regels zal, in artikel 3.1., worden opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding tevens een kantoor op de verdieping is toegestaan. Daarmee kan deze verdieping als zelfstandige kantoorruimte worden verhuurd/gebruikt. Overigens betekent dit dat zowel de vestiging van bedrijven t/m categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten als een kantoor mogelijk is. Het is dus niet zo dat door het toekennen van de aanduiding "kantoor" ter plaatse alleen een kantoor aanwezig mag zijn. Na een eventueel vertrek van de huidige gebruikers zijn dus beide gebruiksvormen mogelijk.

4. Faasse & Fermont

Samenvatting.

Verzocht wordt om het pand Amundsenweg 25 de aanduiding "kantoor" toe te kennen. Commandante B.V. is op 31 maart 2016 eigenaar geworden van het pand, een maand vóórdat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Voorafgaand aan de verkoop is er contact geweest met de ambtelijke organisatie, daarbij is aangegeven dat er een wijziging van het bestemmingsplan werd voorbereid waarmee het vestigen van zelfstandige kantoren tegengegaan zou worden. Maar op het moment van aankoop was dat ontwerp nog niet ter inzage gelegd en mocht in het pand dus een kantoor worden gevestigd, op basis van het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerreinen De Poel".

Beantwoording.

De constatering van Faasse & Fermont is correct. Aan het perceel Amundsenweg 25 wordt dan ook de aanduiding "kantoor" toegekend. Overigens betekent dit dat zowel de vestiging van bedrijven t/m categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten als een kantoor mogelijk is. Het is dus niet zo dat door het toekennen van de aanduiding "kantoor" ter plaatse alleen een kantoor aanwezig mag zijn. Na een eventueel vertrek van de huidige gebruikers zijn dus beide gebruiksvormen mogelijk.

5. Livnow B.V.

Samenvatting.

Verzocht wordt om het pand Livingstoneweg 42 de aanduiding "kantoor" toe te kennen. Op 29 augustus 1988 is door de gemeente Goes een bouwvergunning verleend voor het oprichten van een kantoorgebouw op dit perceel. Het gebouw is sindsdien ook als zodanig in gebruik geweest.

Beantwoording.

De constatering van Livnow B.V. is correct. Aan het perceel Livingstoneweg 42 wordt dan ook de aanduiding "kantoor" toegekend. Overigens betekent dit dat zowel de vestiging van bedrijven t/m categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten als een kantoor mogelijk is. Het is dus niet zo dat

door het toekennen van de aanduiding “kantoor” ter plaatse alleen een kantoor aanwezig mag zijn. Na een eventueel vertrek van de huidige gebruikers zijn dus beide gebruiksvormen mogelijk.

6. Dmarc

Samenvatting.

Verzocht wordt om het pand Smithweg 1.04, alsook de belendende kopunits, de aanduiding “kantoor” toe te kennen. Vanaf oplevering is dit adres als kantoor in gebruik geweest.

Beantwoording.

Zie de beantwoording van de zienswijze onder 8.

7. Remaco Advertising VOF

Samenvatting.

Verzocht wordt om het pand Smithweg 1.02 de aanduiding “kantoor” toe te kennen. Vanaf oplevering is dit adres altijd mede als bedrijfs- en productieruimte en zelfstandig kantoor met ondergeschikte opslag in gebruik geweest.

Beantwoording.

Zie de beantwoording van de zienswijze onder 8.

8. Kist Goes VOF

Samenvatting.

Verzocht wordt om het pand Smithweg 1.03, de aanduiding “kantoor” toe te kennen. Vanaf oplevering is dit adres altijd zelfstandig kantoor met ondergeschikte opslag in gebruik geweest.

Beantwoording.

Het pand Smithweg 1.01 t/m 1.36 bestaat uit meerdere bedrijfsunits. Of de nrs. 2, 3 en 4 vanaf het begin in gebruik geweest zijn als zelfstandig kantoor is door ons niet te achterhalen, maar vast staat wel dat deze units op het moment dat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage is gelegd in gebruik waren als zelfstandige kantoorruimte. Aan de percelen Smithweg 1.02, 1.03 en 1.04 wordt dan ook de aanduiding “kantoor” toegekend. Overigens betekent dit dat zowel de vestiging van bedrijven t/m categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten als een kantoor mogelijk is. Het is dus niet zo dat door het toekennen van de aanduiding “kantoor” ter plaatse alleen een kantoor aanwezig mag zijn. Na een eventueel vertrek van de huidige gebruikers zijn dus beide gebruiksvormen mogelijk.

9. Dek Opleiding en Training

Samenvatting.

Verzocht wordt om het pand Van Doornestraat 14 de aanduiding “kantoor” toe te kennen. Sinds 28 mei 2003 is Verkeerscentrum Holding B.V. eigenaar van dit pand. Het is sindsdien in gebruik als kantoor- en lesruimte met ondergeschikte opslag/stalling. Ook wordt verwezen naar diverse gebouwen in de omgeving, die ook als kantoor, showroom en school in gebruik zijn (Industriestraat 13 en 14, A. Fokkerstraat 8 en Industriestraat 10).

Beantwoording.

Op 14 november 1990 hebben wij bouwvergunning verleend aan Autorijschool Dek, voor het verbouwen van het pand Van Doornestraat 14 tot verkeersschool. Zoals in paragraaf 2.1 onder 2 van de toelichting is aangegeven, wordt bij deze herziening aan het pand Verrijn Stuartweg 14 een specifieke aanduiding toegekend t.b.v. de vestiging van een rijkschool, die in artikel 3.1 (onder c) is verwoord. Het betreft hier de aanduiding “dienstverlening”. In artikel 3.1.c is aangegeven dat ter plaatse van deze aanduiding tevens een rijkschool is toegestaan. Dit is conform de onder “Algemeen” vermelde begripsbepaling 1.30, waarin is opgenomen dat onder dienstverlening o.a. een rijkschool valt. Aan het pand Van Doornestraat 14 wordt daarom niet de aanduiding “kantoor” maar de aanduiding “dienstverlening” toegekend. Artikel 3.1.c. is dan niet alleen van toepassing op Verrijn Stuartweg 14, maar ook op Van Doornestraat 14.

10. Ondernemers Organisatie Goes (OOG)

Samenvatting.

1. Perifere detailhandel.

Er is veel gaande in de detailhandel, waarbij ook de winkels in de binnenstad en het Marconigebied behoorlijk onder druk staan. Binnenkort wordt er gediscussieerd over een concrete detailhandelsvisie voor Goes. Buro STEC-groep heeft bij het bestemmingsplan-Havengebied in haar rapport (pag 19, 4.4 punt 3) al enige opmerkingen gemaakt t.a.v. de uitbreiding van perifere detailhandel. Hierin wordt duidelijk geadviseerd om actief winkelmeters te schrappen, zowel in als buiten het centrum. In de afgelopen maanden hebben we echter te maken met diverse plannen die tot gevolg hebben dat er perifere winkelmeters worden toegevoegd. Hetzij door een 'verouderd bestemmingsplan', hetzij door druk van ondernemers die anders de gemeente zouden verlaten of toezeggingen uit het verleden:

- ontwikkelingen Hendriks Plaza;
- ontwikkelingen Goese Poort;
- ontwikkelingen Havengebied.

In het voorliggend ontwerp-bestemmingsplan wordt bij de Agrimarkt de bestemming van het terrein gewijzigd van "Bedrijf" in "Gemengd". Hierdoor zou de mogelijkheid bestaan dat het terrein ontwikkeld kan worden voor detailhandel. Er van uitgaande dat extra perifere winkelmeters niet gewenst zijn, wordt verzocht om detailhandel op deze locatie uit te sluiten.

2. Verkoopactiviteiten Zeelandhallen.

De afgelopen jaren hebben er detailhandelsactiviteiten in de Zeelandhallen plaatsgevonden. Met name het voorval van outlet-Hunkemöller was een vorm van detailhandel die niet past binnen het planologisch kader. Verzocht wordt om het verbod op dergelijke activiteiten expliciet in het bestemmingsplan op te nemen en hier ook effectief te controleren.

Beantwoording.

1. Perifere detailhandel

In deze bestemmingsplanherziening wordt de bestemming van het perceel Van Hertumweg 2 inderdaad gewijzigd van Bedrijf naar Gemengd. Het betreft hier de kavel van de voormalige Toyotagarage De Jonge. Het is op dit moment niet meer wenselijk dat ter plaatse zich een garagebedrijf kan vestigen, daarom is gekozen voor een herbestemming van de kavel. Omdat de kavel grenst aan een strook met de bestemming Gemengd, ligt het planologisch voor de hand deze eveneens een dergelijke bestemming toe te kennen. Op deze kavel is daardoor detailhandel mogelijk, dit is echter beperkt tot een oppervlakte van maximaal 250m² (zie artikel 6.5 onder 9 van de regels van het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen De Poel").

2. Verkoopactiviteiten Zeelandhallen.

In paragraaf 2.1 onder 5 van de toelichting is de reden vermeld waarom de regeling voor de Zeelandhallen wordt aangepast. Dit komt met name omdat in het bestemmingsplan uit 2013 niet het voorontwerp-bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Poel – herziening gedeelte Nobelweg 2005" is verwerkt, terwijl dit wel had moeten. Deze aanpassing is concreet verwoord in artikel 4 (Cultuur en ontspanning) van de regels. Uit de bestemmingsomschrijving volgt dat detailhandel alleen mogelijk is in samenhang met de toegestane activiteiten in de Zeelandhallen. Bovendien is op de verbeelding een vlak aangegeven waarbinnen deze detailhandel dient plaats te vinden. Voor wat betreft de door OOG aangehaalde outlet Hunkemöller is op 15 december 2014 door het college van burgemeester en wethouders een brief aan de eigenaar van de Zeelandhallen verzonden, waarin uitgebreid is gemotiveerd waarom outletverkoop in strijd is met het bestemmingsplan. En dat gold toen voor zowel het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerreinen De Poel" als voor het voorontwerp-bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Poel – herziening gedeelte Nobelweg 2005". Deze brief is ook in het bezit van OOG. Dit uitgangspunt is met de regeling in de onderhavige herziening niet gewijzigd. Gelet hierop zijn wij van mening dat met de huidige regeling voorkomen kan worden dat in de Zeelandhallen outletverkoop plaatsvindt. Voor de volledigheid zal echter in artikel 4.5. (specifieke gebruiksregels van de bestemming Cultuur en ontspanning) worden opgenomen dat verkoop in de vorm van outlet niet is toegestaan. Tevens zal in artikel 1 (Begrippen) een begrip voor outlet worden opgenomen. Uiteraard zullen wij er op toezien dat de regels uit het bestemmingsplan worden nageleefd. Dat is echter een kwestie van controle en handhaving, die in deze procedure niet aan de orde is.

Ambtshalve wijzigingen

Naast de wijzigingen die voortvloeien uit de ingediende zienswijzen worden enkele ambtshalve

wijzigingen voorgesteld.

1. Artikel 3.2.1. lid b (maximale bebouwde oppervlakte) vervalt omdat de bebouwingspercentages al op de verbeelding zijn aangegeven. Daardoor is het niet nodig om hier een regel voor op te nemen. Lid c wordt vervolgens vernummerd in lid b.

2 voorgesteld wordt om, vanwege het nader regelen van enkele zaken voor de Agrimarkt, artikel 5 (Detailhandel) uit het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen De Poel" aan de regels toe te voegen en als volgt aan te vullen:

a. aan artikel 5.2.1 (bouwregels/algemeen) wordt een nieuw lid e toegevoegd, luidende: ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein (p)" zijn maximaal 3 units met elk een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 100 m² toegestaan, waarin producten uit branches mogen worden verkocht die zijn opgenomen in bijlage 2 van deze regels (zie de bij deze antwoordnota behorende lijst). Het bestaande lid e wordt vernummerd in lid f;

b. aan artikel 5.5 (specifieke gebruiksregels) wordt een lid e toegevoegd, luidende: op de gronden met de aanduiding "supermarkt (su)" moet minimaal 300 m² verkoopvloeroppervlakte voor de categorieën "tuin en dier" aanwezig zijn.

Voor de duidelijkheid is het nieuwe artikel 5 in zijn geheel als bijlage aan deze antwoordnota toegevoegd. Omdat er verder geen percelen zijn met de bestemming Detailhandel in het plangebied heeft deze wijziging geen gevolgen voor anderen dan de Agrimarkt.

3. aan artikel 1 (begrippen) wordt, vanwege de toevoeging van het artikel Detailhandel, een nieuw lid 1.6 voor het omschrijven van het begrip verkoopvloeroppervlakte toegevoegd.

4. Als gevolg van de voorgestelde wijziging onder 2 wordt het huidige artikel 5 (Slotregel) uit deze herziening vernummerd in artikel 6.

Samenvatting wijzigingen/conclusie

1. Aan de 2^e verdieping van het kantoorpand aan de Marquesweg 4 wordt de aanduiding "kantoor 2 " toegekend. In artikel 3.1. zal worden opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding tevens een kantoor op de 2^e verdieping is toegestaan;

2. aan het perceel Nobelweg 10-18 wordt de aanduiding "kantoor" toegekend;

3. Aan de 1^e verdieping van het pand Albert Plesmanweg 17 wordt de aanduiding "kantoor 3 " toegekend. In artikel 3.1. zal worden opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding tevens een kantoor op de 1^e verdieping is toegestaan;

4. aan het perceel Amundsenweg 25 wordt de aanduiding "kantoor" toegekend;

5. aan het perceel Livingstoneweg 42 wordt de aanduiding "kantoor" toegekend

6. aan de percelen Smithweg 1.02, 1.03 en 1.04 wordt de aanduiding "kantoor" toegekend;

7. aan het perceel Van Doornestraat 14 wordt de aanduiding "dienstverlening" toegekend;

8. aan artikel 1 worden de volgende begrippen toegevoegd:

1.3 outlet: verkoop van goederen (bijv. restpartijen) door een fabrikant of importeur rechtstreeks aan de consument. De leden 1.3 en 1.4 worden vernummerd in 1.4 en 1.5;

1.6 verkoopvloeroppervlakte: het gedeelte van het bedrijf waar producten verkocht worden;

9. aan artikel 4.5. wordt een lid d toegevoegd, luidende:

d. verkoop in de vorm van outlet is niet toegestaan.

10. artikel 5 (Detailhandel) uit het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen De Poel” wordt in deze herziening opgenomen (eveneens als artikel 5) en als volgt gewijzigd:

a. in artikel 5.2.1 (bouwregels/algemeen) wordt het bestaande lid c vervangen door een nieuw lid c, luidende:

ter plaatse van de aanduiding “parkeerterrein (p)” zijn maximaal 3 bijbehorende bouwwerken met elk een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 100 m² toegestaan, waarin producten uit branches mogen worden verkocht die zijn opgenomen in bijlage 2 van deze regels;

b. aan artikel 5.5 (specifieke gebruiksregels) wordt een nieuw lid e toegevoegd, luidende:

op de gronden met de aanduiding “supermarkt (su)” moet minimaal 300 m² verkoopvloeroppervlakte voor de categorieën “tuin en dier” aanwezig zijn.

11. artikel 5 (Slotregel) wordt vernummerd in artikel 6.