

Bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen De Poel, 2e herziening'



Versie: ontwerp

Datum: april 2020

Toelichting bestemmingsplan

Bedrijventerreinen De Poel, 2^e herziening

Identificatiecode:	NL.IMRO.0664.BPBP06-ON99
Planstatus:	Ontwerp
Datum:	25-03-2020
Auteur:	Tom de Koster
Korte omschrijving:	Bestemmingsplan dat het mogelijk maakt om de derde verdieping van het bestaande kantoorpand aan de Marquesweg 4 te Goes te verhuren aan derden.

Inhoud

1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.3 Leeswijzer	6
2 PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Bedrijventerrein De Poel	7
2.2 Huidige situatie plangebied.....	7
2.3 Toekomstige situatie plangebied	8
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid.....	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3. Gemeentelijk beleid	11
4. OMGEVINGSASPECTEN.....	13
5. JURIDISCHE OPZET	14
5.1 Algemene opzet.....	14
6 UITVOERBAARHEID.....	15
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
6.2 Economische uitvoerbaarheid.....	15
6.3 Vooroverleg	15

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De Delmeco Group is een bedrijf in elektrotechniek, industriële automatisering en werktuigbouwkunde. De Group bestaat uit diverse werkmaatschappijen in advies, engineering, uitvoering, onderhoud en projectbegeleiding. Sinds 2016 is het bedrijf en alle onderdelen van de Group gevestigd op bedrijventerrein De Poel aan de Marquesweg 4 te Goes. Een prachtige zichtlocatie langs de A58.

Delmeco wenst de derde verdieping van het pand te verhuren aan derde partijen. Het geldende bestemmingsplan staat zelfstandige kantoren uitsluitend toe op de tweede verdieping. De gemeente Goes wenst geen uitbreiding van het aantal zelfstandige kantoren op het bedrijventerrein. Hierdoor is het niet mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan, want dan zou er wel sprake zijn van uitbreiding. Immers met deze procedure wordt zelfstandige verhuur op de derde verdieping mogelijk, maar blijft eveneens zelfstandige verhuur van de tweede verdieping mogelijk. De gemeente Goes is bereid medewerking te verlenen aan het initiatief, door zelfstandige verhuur op de tweede verdieping weg te bestemmen en dit op de derde verdieping mogelijk te maken. Op deze manier vindt er geen uitbreiding van het aantal vierkante meters kantooroppervlakte plaats, maar een verschuiving. Het initiatief kan hiermee uitsluitend mogelijk gemaakt door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het pand is gelegen binnen de werking van het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen De Poel, 1e herziening' en is bestemd als 'bedrijventerrein' met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met milieucategorie 3.2'. Op het perceel zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 rechtstreeks toegestaan. Tevens is op het kantoorpand de voor deze ontwikkeling relevante functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor – kantoor 2' gelegen. Deze aanduiding staat uitsluitend zelfstandige kantoren toe op de 2e verdieping van het pand. Op alle overige verdiepingen, dient de kantoorruimte te worden gebruikt door Delmeco.

Ter bescherming van de archeologische en aardkundige waarden, is op het perceel is tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' van toepassing.



Afbeelding 1, Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Poel, 1e herziening'

Het bestemmingsplan kent geen binnenplanse wijzigingsbevoegdheid om de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor' te wijzigen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied beschreven. Het relevante beleidskader wordt in hoofdstuk 3 omschreven. Een toets aan de omgevingsaspecten vindt plaats in hoofdstuk 4. De juridische opzet is opgenomen in hoofdstuk 5 en tot slot is in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid opgenomen.

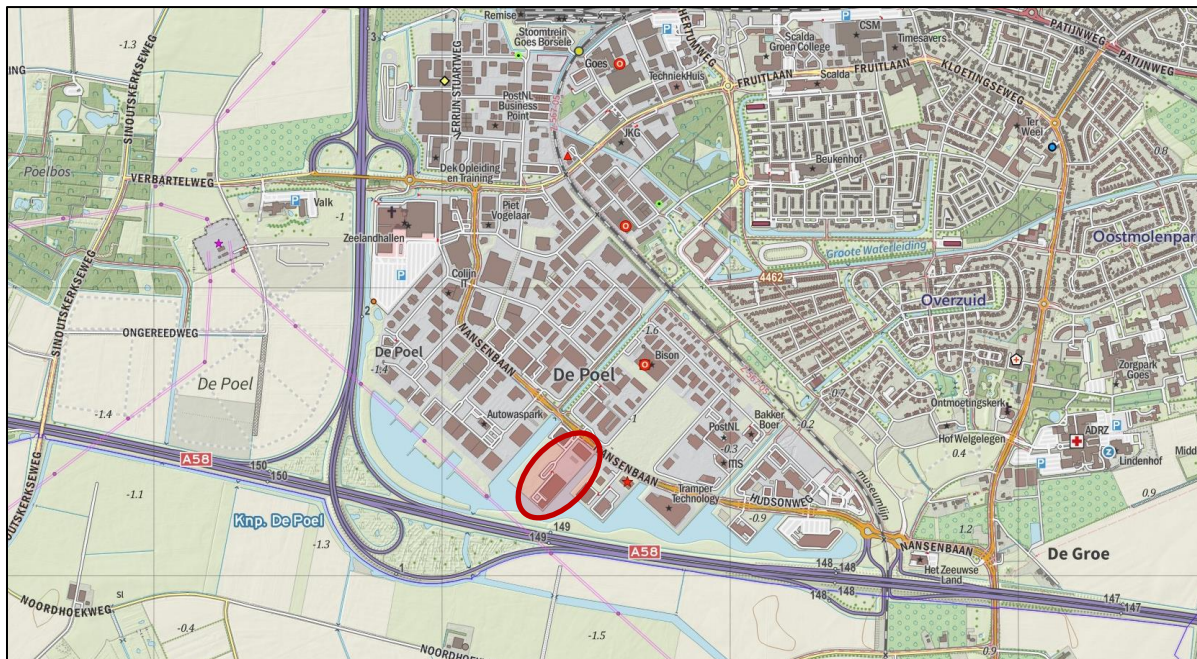
2 PLANBESCHRIJVING

Om te beoordelen of een bouwplan dat niet rechtstreeks past binnen de voorschriften van het bestemmingsplan, wel past binnen de omgeving is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld worden gebracht. Met het oog hierop is het plangebied geïnventariseerd en geanalyseerd.

2.1 Bedrijventerrein De Poel

Bedrijventerrein De Poel is gelegen tussen de stad Goes en de A58. De Poel ligt aan de zuidwest zijde van Goes, in de oksel van de A58 en de A256. Het bedrijventerrein is met een afrit op de A256 en sinds 2017 ook een afrit op de A58 bijzonder goed ontsloten. De Poel is opgedeeld in fase I tot en met IV. Het bedrijfspand van Delmeco is gelegen in fase II.

De Poel II is een modern bedrijventerrein met een helder vormgegeven structuur. Op De Poel II is een breed bedrijvenprofiel aanwezig, waaronder zakelijke diensten, transport en distributie, groothandel, showroomactiviteiten en kleinschalige (hoogwaardige) industrie. Op het bedrijventerrein zijn nog een beperkt aantal kavels beschikbaar. Het pand aan de Marquesweg 4 ligt in een deel van De Poel II dat de etalage wordt genoemd. Het ligt op een fraaie zichtlocatie aan de A58. Tussen het pand en de A58 ligt een ruime waterpartij, dat zorgt voor een representatieve en kwalitatieve uitstraling vanaf de snelweg.



Afbeelding 2, ligging van de projectlocatie (bron: J.W. van Aalst, www.opentopo.nl)

2.2 Huidige situatie plangebied

Op het perceel Marquesweg 4 staat een ruime bedrijfsloods met een eveneens ruim buitenterrein. Aan de zuidzijde staat het kantoorpand van Delmeco. Het is in uit rode baksteen opgetrokken kantoorgebouw van vier lagen. Parkeren vindt geheel op eigen terrein plaats. Op de bedrijfsloods zijn een ruime hoeveelheid zonnepanelen geplaatst.



Afbeelding 3, luchtfoto van het gehele perceel Marquesweg 4, te Goes (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

2.3 Toekomstige situatie plangebied

In feite verandert er eigenlijk niets aan het plangebied. Eén verdieping van het kantoorpand wordt in de huidige situatie reeds verhuurd aan externe partijen. Het bestemmingsplan staat dit toe op de tweede verdieping. Vanwege interne logistiek, is het beter dit op de derde verdieping plaats te laten vinden. Deze herziening van het bestemmingsplan richt zich uitsluitend op het wijzigen van het gebruik door externe partijen van de tweede, naar de derde verdieping. Op het perceel vinden geen zichtbare wijzigingen plaats.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie en gemeente.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR):

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten.

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en de mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen.

De ontwikkeling ligt in de MIRT-regio Zuidwestelijke Delta. MIRT staat voor Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport. Nationale belangen die van toepassing zijn voor deze regio en voor de ontwikkeling is het samenwerken met de provincie en gemeenten in het deelprogramma Nieuwbouw en Herstructurering. Ook is in de regio Zuidwestelijke Delta in een aantal gebieden sprake van bevolkingskrimp, hetgeen leidt tot opgaven in de regionale woning-, bedrijventerreinen- en voorzieningenmarkt.

Binnen het plangebied spelen geen Rijksbelangen, het initiatief past binnen de SVIR.



Afbeelding 4, MIRT-regio Zuidwestelijke Delta

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (BARRO)

Naast de SVIR is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een beperkt aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen, over rijksvaarwegen, zones buisleidingen en zones van hoogspanningsleidingen. Voor het plangebied zijn geen nationale belangen van toepassing.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6 van het Bro is vastgelegd dat voor stedelijke ontwikkelingen de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gehanteerd. Via de duurzaamheidsladder stimuleert het Rijk zorgvuldig ruimtegebruik en herstructurering van bestaand stedelijk gebied en bestaande gebouwen. Deze regeling staat bekend als de laddertoets.

3.1.3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van deze ladder is het bevorderen van een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte én het voorkomen van overprogrammering. Om dit te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6, tweede lid). Dit betekent dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De procesvereiste is alleen van toepassing op ruimtelijke besluiten die voorzien in een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

De ontwikkeling vindt plaats binnen stedelijk gebied. Omdat er geen sprake van het toevoegen van vierkante meters kantoorruimte, of van het verruimen van de gebruiksmogelijkheden van het bestaande pand, maar uitsluitend sprake is van het verplaatsen van de gebruiksmogelijkheden binnen een bestaand kantoorpand, kan worden geconcludeerd dat de ladder voor duurzame verstedelijking voor deze ontwikkeling niet van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsplan en omgevingsverordening:

Op 21 september 2018 heeft het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland het Omgevingsplan 2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Alle hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. Zowel op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, maar ook economie, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. De Omgevingsverordening richt zich – net zo breed als het Omgevingsplan – op de fysieke leefomgeving in de Provincie Zeeland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem. Kort samengevat wordt ingezet op:

- bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding, herstructurering, hergebruik);
- stimuleren integrale woningkwaliteit / verbeteren woningvoorraad (kwaliteit en differentiatie);
- afstemmen woningvoorraad op woonwensen huidige en toekomstige inwoners en veranderende samenstelling en omvang bevolking;
- bescherming/waarborging en ontwikkeling van waardevolle landschappen, natuur, cultuurhistorisch erfgoed en van aardkundige en archeologische waarden in Zeeland.

Toets

Het benutten van een lege verdieping van een bestaand kantoorpand binnen stedelijk gebied door derden is een vorm van zuinig ruimtegebruik. Verder wordt de kantoormarkt niet als een provinciaal belang gezien, waardoor het Omgevingsplan en de Omgevingsverordening geen specifieke

voorschriften voor kantoorgebouwen kent. Het Omgevingsplan en de Omgevingsverordening verzetten zich niet tegen deze ontwikkeling.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie '#Goes 2040'

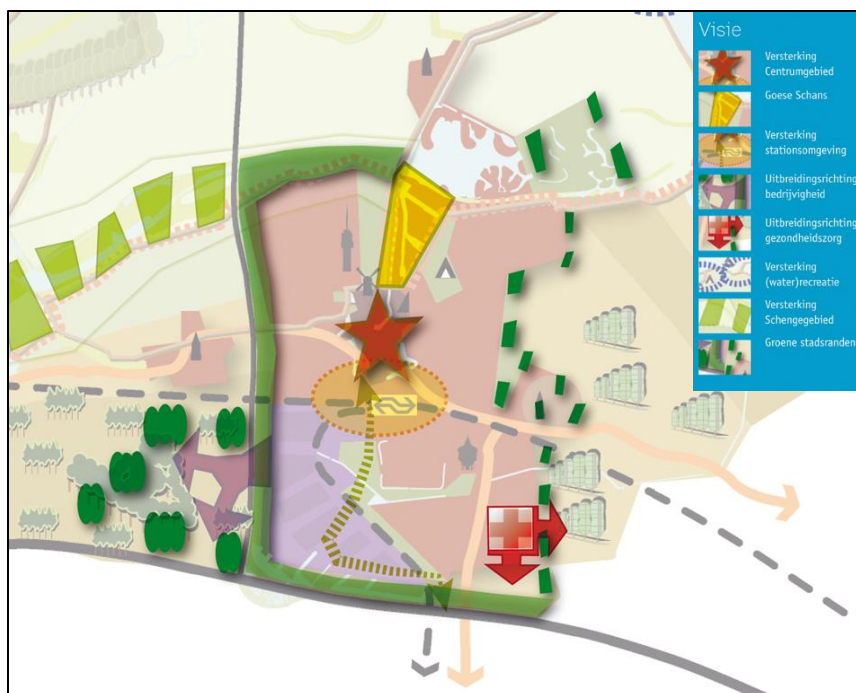
Op 16 december 2010 heeft de gemeenteraad van Goes de structuurvisie '#Goes 2040' vastgesteld. In de structuurvisie wordt op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Goes op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied zou moeten staan in 2040.

Goes moet als economisch centrum binnen de regio ook in de toekomst ruimte kunnen bieden aan bedrijven. Verwacht wordt dat het daarbij vooral om bedrijven zal gaan in vergelijkbare categorieën als er nu al in Goes gevestigd zijn, dus vooral zakelijke diensten, transport en distributie, groothandel, showroomactiviteiten en kleinschalige (hoogwaardige) industrie. De bedrijvenmonitor, behoefteraming bedrijventerreinen Zeeland, wijst uit dat Goes in de periode tot circa 2020 ongeveer 15 ha aan nieuw bedrijventerrein nodig zal hebben na de afronding van de Poel II. In de jaren daarna zal de behoefte aan nieuw terrein waarschijnlijk afnemen. Vandaar dat nu de inschatting wordt gemaakt dat voor de periode tot 2040 ruimte moet worden gevonden voor tussen de 15 en 35 ha aan nieuw bedrijventerrein. Ook zal er uitbreiding voor watergerelateerde bedrijven worden gezocht.

Goes is als centraal gelegen gemeente binnen Zeeland en de regio de Bevelanden een logische locatie voor vestiging van kantoren en de dienstverlenende sector. Voor dit doel dient dan ook ruimte beschikbaar te zijn om de vestiging van nieuwe regionaal verzorgende bedrijven en instanties mogelijk te maken. Het Stationspark is de aangewezen locatie voor kantoren. Mede vanuit het mobiliteitsbeleid wordt er ingezet op verdere intensivering rondom dit OV-knooppunt. In potentie is (in de directe omgeving) nog ruimte aanwezig voor een extra 20.000 m² aan kantoorruimte. Wanneer de mogelijkheden ontbreken om kantoren in het Stationspark te vestigen, is vestiging aan de toegangswegen naar het stadscentrum, dichtbij doorgaande wegen en aan de stadsranden bij de toegangswegen mogelijk.

De projectlocatie valt binnen het gebied dat in de structuurvisie is aangemerkt als 'bedrijventerrein'. Op deze locaties gaat het om de bedrijventerreinen waar geen ingrijpende veranderingen zijn voorzien. Het beleid is gericht op kwaliteitsverbetering en het versterken van de buitenruimte. Goes heeft nu circa 145 hectare aan bedrijventerrein. De kern van het aanbod van bedrijventerrein wordt gevormd door het bedrijventerrein De Poel dat is opgedeeld in vier aansluitende delen. Daarnaast zijn er het Havenindustrieterrein, Klein Frankrijk/Goesse Poort en zijn verspreid over de dorpen enkele kleinere bedrijventerreinen aanwezig. Het bedrijventerrein De Poel II is met zijn kavels aan een waterpartij langs de snelweg het visitekaartje voor bedrijvig Zeeland. Naar verwachting zijn met name voor de oudere terreinen (Poel I en Eindewege I) in de toekomst extra inspanningen nodig om deze vitaal te houden.

Er is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling, maar het verplaatsen van een functie binnen een bestaand bedrijfspand. Geconcludeerd kan worden dat de structuurvisie '#Goes 2040' zich niet verzet tegen onderhavige herziening van het bestemmingsplan.



Afbeelding 5, Uitsnede visiekaart structuurvisie '#Goes 2040'

4. OMGEVINGSASPECTEN

De ontwikkeling voorziet in een in pandige wijziging van het gebruik van het kantoorpand van Delmeco. Het bestaande gebruik voor de tweede verdieping wordt verplaatst naar de derde verdieping van het bestaande kantoorpand en vice versa. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het verplaatsen van het verhuur van het kantoor aan derden van de tweede naar de derde verdieping van het bestaande kantoorpand heeft geen invloed op de volgende sectorale onderzoeken:

- Bodem;
- Geluid;
- Luchtkwaliteit;
- Bedrijven en milieuzonering;
- Externe Veiligheid;
- Stikstodepositie;
- Flora en Fauna;
- Geur;
- Verkeer;
- Archeologische waarden en cultuurhistorie;
- Kabels en leidingen;
- Waterhuishouding.

Nader onderzoek van de genoemde sectorale paragrafen voor deze ontwikkeling is dan ook niet nodig.

5. JURIDISCHE OPZET

5.1 Algemene opzet

Inleiding

In voorliggend hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische opzet van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Poel, 2^e herziening' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

In de toelichting wordt onder andere ingegaan op de aanleiding van de herziening, het beleidskader en de omgevingsaspecten. De toelichting is juridisch niet bindend.

De verbeelding

Op de verbeelding is de bestemming 'bedrijventerrein', de aanduidingen en de waarden opgenomen. De dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen De Poel, 1^e herziening' en zijn niet gewijzigd, met uitzondering van de functieaanduiding voor specifieke vorm van kantoor. De functieaanduiding 'sk-k2' uit de 1^e herziening, is komen te vervallen en vervangen door 'sk-k4'. Dit houdt in dat het na onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan, de derde, in plaats van de tweede verdieping gebruikt mag worden als zelfstandig kantoor. De verbeelding en de regels zijn niet los van elkaar te zien en vormen dan ook het juridische bindende deel van voorliggend bestemmingsplan.

De regels

Deze regels bevatten de bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Aangesloten wordt bij de planregels die opgesteld zijn bij de regels uit 'Bedrijventerreinen De Poel, 1^e herziening'.

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 (Inleidende Regels) bevat inleidende regels. In artikel 1 zijn de relevante begrippen gedefinieerd. Op deze tweede herziening zijn de regels uit 'Bedrijventerreinen De Poel, 1^e herziening' van toepassing.
- Hoofdstuk 2 (Bestemmingsregels) gaat in op de bestemmingen. Bij artikel 3 'Bedrijventerrein' is een extra lid toegevoegd, dat het mogelijk maakt om in het pand de derde verdieping te gebruiken als een zelfstandig kantoor. Daarnaast geldt een dubbelbestemming ter bescherming van mogelijke archeologische waarden.
- Hoofdstuk 3 (Overgangs- en slotregels) bevat bepalingen ten aanzien van de overgangs- en slotregels. In artikel 5 is een standaard bepaling opgenomen onder welke naam het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

6 UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de voorbereiding van een herziening van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De kennisgeving bedoeld in artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht, geschiedt via Staatscourant. Het ontwerp met de daarbij behorende stukken wordt tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.goes.nl/bestemmingsplannen. Het ontwerp is met ingang van dd. gedurende zes weken ter inzage gelegd. Daarbij is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Met dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen of bouwplannen mogelijk gemaakt zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het plan voorziet enkel in een functiewijziging. Kostenverhaal is daarom niet aan de orde.

Het bestemmingsplan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

6.3 Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro stelt de gemeente Goes overleginstanties in de gelegenheid om op het bestemmingsplan te reageren. Het ontwerpbestemmingsplan wordt toegezonden aan:

1. Provincie Zeeland.
2. Waterschap Scheldestromen.