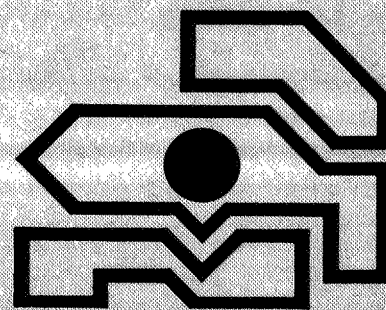


BESTEMMINGSPLAN

"DE SOUTKEETEN".

GEMEENTE GOES



TOELICHTING behorende bij het bestemmingsplan
"De Soutkeeten".

1. ALGEMEEN

Het plangebied vormt een onderdeel van het vigerende bestemmingsplan "Havenindustrieterrein", vastgesteld door de gemeenteraad van Goes bij besluit van 19 december 1974, nr. 25 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland op 16 juni 1975 onder nr. 316/407, 4e afd., zoals dit plan is herzien op 20 februari 1986 en is goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland op 12 augustus 1986, nr. 809/440, 4e afd. r.o.v..

2. LIGGING

Het plangebied is gelegen aan de A. Joachimikade, direct ten noorden van de Ringbaan-Oost.

De begrenzing van het gebied is als volgt:

noordzijde: A. Joachimikade en zwaairom
(bestemmingsplan "Havenindustrieterrein");

westzijde: het havenkanaal
(bestemmingsplan "Havenindustrieterrein");

zuidzijde: Ringbaan-Oost
(bestemmingsplan "Valckeslot I, herziening 1970");

oostzijde: A. Joachimikade
(bestemmingsplan "Noordhoek I, globaal).

3. ONTSLUITING

De ontsluiting van het terrein vindt plaats aan de noordzijde.

Via het daar aanwezige havenplateau en met name via de A. Joachimikade ontstaat een indirecte ontsluiting op de Ringbaan-Oost.

Een rechtstreekse ontsluiting is niet aan de orde, omdat met de voorgestane opzet een adequate ontsluiting c.q. bereikbaarheid is gewaarborgd.

Op het bij het plangebied behorende terrein is een aantal van 110 parkeerplaatsen aangelegd. Daarmee is in voldoende mate voorzien in de parkeerbehoefte voor de in het plangebied gerealiseerde functies.

4. AANLEIDING

Mede als gevolg van de steeds groter wordende aantrekkingskracht die de binnenstad van Goes op het winkelend publiek uitoefent, onder andere veroorzaakt door een consequent beleid op het gebied van detailhandel en stadsvernieuwing, komen een aantal functies in de periferie van het centrum in de verdrukking. Met name bij de voorheen aan de Zaagmolenstraat gevestigde bouwmarkt (Formido) was dat het geval. De parkeercapaciteit bij die bouwmarkt was volstrekt onvoldoende.

Verplaatsing van de bouwmarkt bleek de enig juiste oplossing.

In goed overleg tussen de gemeente en het bedrijf werd gezocht naar een geschikte nieuwbouwlocatie voor de bouwmarkt, daarbij terdege rekening houdend met het gemeentelijk beleid ten aanzien van de uitoefening van detailhandel. Dit beleid is er met succes steeds op gericht geweest detailhandel binnen de invloedssfeer van het centrumgebied te houden.

De keuze viel op het in dit plangebied begrepen terrein, waarop Molenaar's Betonindustrie gevestigd is geweest. Dit bedrijf had kort daarvoor haar activiteiten geconcentreerd en een nieuw bedrijfscomplex opgericht verderop aan de A. Joachimikade op het havenindustrieterrein.

Daarmee deed zich op dat moment de mogelijkheid voor aan het vrijkomende terrein een invulling te geven die recht doet aan het gezichtsbepalende karakter van dat gebied voor de entree aan die zijde van de binnenstad. De vestiging van de inmiddels gerealiseerde bouwmarkt komt daaraan tegemoet.

Een grootschalige detailhandelsfunctie als een bouwmarkt vormt ruimtelijk een goede begrenzing van de stedelijke bebouwing enerzijds en van het havenindustrieterrein anderzijds. Stedebouwkundig geeft de met een dergelijke voorziening samenhangende bouwmassa een accentuering in positieve zin aan dat deel van de stad, ook wat de functie betreft. De vestiging van de bouwmarkt op deze plaats voldoet geheel aan de criteria die voor dergelijke grootschalige detailhandelsfuncties worden gesteld. Uitgaande van het gegeven dat het centrumgebied onder grote druk staat is voor vestigingen zoals een bouwmarkt slechts ruimte aan de rand van dat gebied met daarbij als voorwaarde dat zo'n randgebied binnen de invloedssfeer van de binnenstad moet zijn gelegen. Het plangebied voldoet daaraan.

Het bebouwingsvlak c.q. de bebouwing is overigens zodanig gesitueerd dat recht gedaan wordt aan het karakter van de Ringbaan als hoofd-ontsluitingsweg. De bouwmassa en de functie daarvan passen derhalve volledig in de uitgangspunten en de beeldvorming van het betreffende gebied.

5. BESTEMMINGEN

Het geldende bestemmingsplan geeft voor het grootste gedeelte van het plangebied de bestemming "industriële bedrijven" aan. Het resterende deel, met name het perceel dat aan de bouwmarktonderneming is verkocht, heeft de bestemming "openbaar groen".

Ten einde de realisering van de bouwmarkt planologisch mogelijk te maken is een procedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 50, lid 8 van de Woningwet gevolgd. Er zijn dienaangaande geen bezwaren ingediend.

Aan het terrein is thans, naast een bestemming verkeersdoeleinden, de hoofdbestemming "Gemengde bebouwing met bijbehorende erven, categorie 1 en 2" gegeven. Deze bestemming is in categorie 1 afgebakend door een omschrijving van het begrip bouwmarkt in het plan op te nemen met daaraan gekoppeld een assortimentslijst en in categorie 2 door een beperkte omschrijving van de functies te geven.

Met opzet is de hoofdbestemming grotendeels toegeschreven naar de nieuwe functie van het terrein. Teneinde in een latere fase direct op nieuwe ontwikkelingen te kunnen inspelen is in de voorschriften een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen ten behoeve van de bestemming "bijzondere doeleinden". Daarmee is tegemoet gekomen aan het uitgangspunt tot het vervaardigen van een zo flexibel mogelijk plan.

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De bouwmarktonderneming heeft zorggedragen voor de sloop van de bedrijfsgebouwen. Daarvoor in de plaats is een grote hal gebouwd, waarin de bouwmarkt en de detailhandel in tapijt en gordijnen zijn gevestigd. Omdat deze activiteiten zich niet verdragen met de huidige bestemming van het terrein is ten behoeve van de voorgenomen bouw van de bouwmarkt, vooruitlopend op de totstandkoming van dit bestemmingsplan, vrijstelling verleend middels toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 50, lid 8 van de Woningwet.

Dienaangaande kan worden opgemerkt dat tegen de voorgestane bebouwing geen bezwaren zijn ingebracht.

Daaruit mag worden geconcludeerd dat het plan maatschappelijk wordt aanvaard.

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

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Gegeven de situatie dat nagenoeg het gehele terrein geen gemeente- eigendom is en evenmin door de gemeente bouwrijp is gemaakt, is afgezien van het opstellen van een exploitatieopzet voor dit gebied.

8. WET GELUIDHINDER

Op grond van hoofdstuk V (zones rond industrieterreinen) van de Wet geluidhinder is het plangebied gelegen binnen de zone van het havenindustrieterrein. Ingevolge hoofdstuk VI (zones langs wegen) ligt het gebied tevens binnen de zone van de Ringbaan-Oost.

Dit bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden tot het realiseren of instandhouden van zogenaamde geluidgevoelige bestemmingen. Het toetsen van de bestemmingen van dit plan aan de grenswaarden als bedoeld in genoemde hoofdstukken van de Wet geluidhinder kan dan ook achterwege blijven. De betreffende functies kunnen als zodanig niet worden aangemerkt als aanmerkelijk geluidproducerend.

In principe levert de verkeersaantrekkende werking die van de gevestigde functies uitgaat een bijdrage aan het geluidemissieniveau ter plaatse. Deze bijdrage wordt echter geheel gemaskeerd door de geluidproductie van het verkeer dat gebruik maakt van de Ringbaan-Oost.

Volledigheidshalve kan worden opgemerkt dat het wijzigen van de bedrijfsbestemming die momenteel op het plangebied rust in de bestemming "gemengde bebouwing met bijbehorende erven, categorie 1 en 2" inhoudt dat de geluidemissie van het havenindustrieterrein in zuidelijke richting ten opzichte van de meest nabijgelegen woningen aanmerkelijk afneemt.

9. VOOROVERLEG

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 is het ontwerp van dit plan voorgelegd aan de hieronder genoemde adviesinstanties.

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

Het rijksconsulentschap Zeeland van het Ministerie van Economische Zaken.
(brief van 17 april 1990, kenmerk 133-09A2-B90)

- Algemeen.

Zoals bekend is sluit het perifere detailhandelsbeleid van de regering detailhandel op bedrijfsterreinen uit. Slechts in bepaalde gevallen kan, zoals onder meer voor bouwmarkten, een uitzondering gemaakt worden. Hierbij moet dan zijn voldaan aan bepaalde voorwaarden (3-stappen model en gericht onderzoek).

De assortimentsomschrijving die voor een bouwmarkt daarbij gehanteerd wordt luidt als volgt:

1. hout- en houtwaren;
2. keukens en kasten;
3. wand- en vloertegels;
4. sanitair;
5. bouwmaterialen en grondstoffen;
6. ijzerwaren;
7. tuinartikelen;
8. verf, lijm, kit;
9. gereedschappen;
10. behang en behangbenodigdheden;
11. elektra en elektrisch (installatie) materiaal.

De in bijlage 1 opgenomen assortimentslijst gaat veel verder dan bovengenoemde 11 groepen. Grote bezwaren bestaan dan ook met betrekking tot in ieder geval de navolgende opgenomen artikelen:

- communicatiemiddelen;
- doe-het-zelf artikelen voor auto en fiets;
- zonwering;
- glas.

Verzocht wordt bovengenoemde bijlage 1 te herzien.

Bij de onderhandelingen over verplaatsing van de bouwmarkt van de Zaagmolenstraat naar dit plangebied is overeengekomen dat het assortiment geen wijziging zou ondergaan. De artikelen "zonwering" en "fietsonderdelen" maakten reeds deel uit van het assortiment op de oude locatie. Vandaar dat deze artikelen in bijlage 1 zijn opgenomen en als zodanig gehandhaafd dienen te worden.

De artikelen communicatiemiddelen, doe-het-zelf artikelen voor de auto en glas maakten geen onderdeel uit van het oude pakket, zodat deze artikelen uit de lijst zijn verwijderd.

- Begripsbepalingen (artikel 1).

In artikel 4 wordt gesproken over detailhandel. Terwille van een juridisch sluitende regeling wordt geadviseerd in de begripsbepalingen in artikel 1 een definitie voor detailhandel op te nemen. Hierbij kan de volgende definitie gehanteerd worden:

detailhandel:

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

Enkele omschrijvingen zijn per abuis uit de begripsbepalingen weggevalen. Deze zijn weer opgenomen, omdat zoals terecht is opgemerkt het plan een juridisch sluitende regeling dient te zijn.

- Wijzigingsbevoegdheid:

In artikel 8, lid 1 wordt een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van "bijzondere doeleinden met bijbehorende erven" gegeven. Uit de voorschriften is niet gebleken wat onder dit begrip precies moet worden verstaan. Geadviseerd wordt één en ander nader te omschrijven.

Een omschrijving van dit begrip is opgenomen.

- Plankaart:

Op de plankaart zijn de bestemmingen GB1 en GB2 omgewisseld.

De kaart is aangepast.

Waterschap Noord- en Zuid-Beveland te Goes.

(brieven van 9 en 23 mei 1990, kenmerk 1613/90-1614/90-1615/90-1635/90-1992/90 en 1635/90-2065/90)

- Het plangebied dat aan de westzijde wordt begrensd door het havenkanaal, dient gedeeltelijk te worden beschouwd als waterkerende binnendijk. Dit komt niet in de gegeven bestemming ("Verkeersdoeleinden") tot uitdrukking.

Om de waterstaatkundige belangen te waarborgen wordt verzocht aan de A. Joachimikade de bestemming "waterstaatsdoeleinden" te geven met de nevenbestemming "verkeersdoeleinden".

Alhoewel de A. Joachimikade inderdaad een waterstaatkundige functie heeft kan niet worden volgehouden dat dit een primair belang dient, maar meer een secundair belang. De volgorde van de bestemmingen wordt dan ook gehandhaafd. Afgezien daarvan is in de bestemming wel de waterstaatkundige functie tot uitdrukking gebracht.

Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Midden- en Noord-Zeeland.

(brief van 1 juni 1990, kenmerk 212/secr/pa/mg)

- Geen op- of aanmerkingen.

De provinciale subcommissie voor de stads- en dorpsvernieuwing en de gemeentelijke bestemmingsplannen.

(brief van 11 mei 1990, kenmerk 23450)

- Plankaart.

In het renvooi en in de voorschriften wordt aangegeven dat het plangebied wordt doorkruist door een optisch vrij pad. Op de plankaart is dit echter niet vermeld. Verzocht wordt dit te bezien.

Dit is bezien, maar gebleken is dat het optisch vrij pad zowel in de legenda als op de kaart zelf op de juiste wijze is aangegeven. Los daarvan is één en ander tevens bezien op het punt van noodzakelijkheid van het aangeven van het optisch vrij pad als zodanig. In dat verband is geconstateerd dat de voorschriften van het plan op geen enkele wijze een totale hoogte toestaat die de hoogte als bedoeld bij het optisch vrij pad zelfs maar benadert, zodat vanuit dat gegeven het opnemen van bepalingen ten aanzien van het optisch vrij pad overbodig geacht wordt. Plankaart en voorschriften zijn daaraan aangepast.

- Op de plankkaart zijn waarschijnlijk de bestemmingen GB1 en GB2 verwisseld.

Dit is gecorrigeerd..

- Voorschriften.
Artikel 1 (begripsbepalingen).
Lid p (bouwmarkt). In deze begripsbepaling is o.a. een brutovloeroppervlak van 3.000 m2 opgenomen. Geadviseerd wordt deze oppervlaktemaat op te nemen bij artikel 4. Het betreft hier een randvoorwaarde die in dit specifieke geval wordt gehanteerd bij het toelaten van een bouwmarkt. Deze voorwaarde is echter niet van belang voor het begrip bouwmarkt op zich.

Juist vanuit het gegeven dat het hier om een specifiek geval gaat is de begripsomschrijving daarop toegespitst. Daarmee wordt aangegeven dat er in dit plan slechts sprake kan zijn van een bouwmarkt met een van tevoren bepaalde oppervlakte. Er bestaat daarom geen aanleiding de begripsbepaling en artikel 4 in voorgestelde zin aan te passen.

- Artikel 4 (gemengde bebouwing).
Aanhef. Verzocht wordt voor ambachtelijk bedrijf, verzorgend bedrijf en detailhandel een begripsbepaling op te nemen. Voor detailhandel zou de volgende definitie gehanteerd kunnen worden:
"het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit."

Zoals hiervoor reeds is aangegeven is per abuis een deel van de begripsbepalingen weggefallen. Dat is inmiddels gecorrigeerd.

- In de doeleindenomschrijving van artikel 4 worden ook kantoren als toelaatbaar aangeduid. Het provinciale beleid t.a.v. kantoorlocaties is in het Streekplan Zeeland als volgt verwoord (blz. 40/41):
"Voor kantooraccommodaties, die niet door een relatie met bedrijf, instelling of woning aan de plaats daarvan gebonden is, geldt als algemene regel dat situering in of nabij het centrum van kernen de voorkeur heeft. Uitwaaiing naar de rand van kernen en naar locaties voor bedrijvigheid die daarvoor niet bedoeld en ook minder geschikt zijn moet worden voorkomen. Binnensteden dienen als aantrekkelijke centra voor werkgelegenheid in de tertiaire en kwartaire sector behouden en waar mogelijk versterkt te worden."

en:

"Ruimten in en nabij de stadscentra en bij de stations van Middelburg en Goes zijn vooral voor arbeidsintensieve functies van belang. Behoud en versterking van de kantoorfunctie in en nabij centra en bij de genoemde stations vereist terughoudendheid bij het creëren van ruimte voor kantoorfaciliteiten elders en een beleid gericht op goede bereikbaarheid van deze locaties."

Op basis van dit provinciale beleid wordt de mogelijkheid in dit plangebied kantoren te vestigen niet aanvaardbaar geacht. Ook in het kader van het overeenkomstige Rijksbeleid is deze locatie voor kantoorvestiging niet aanvaardbaar.

Het hiervoor geformuleerde provinciale- en rijksbeleid kan in zijn algemeenheid worden onderschreven. In de Nota Ruimtelijke Ordening Gemeente Goes 1990 is om die reden aangegeven dat het ruimtelijk beleid voor de overzienbare toekomst er op gericht blijft de dienstverlenende functie van Goes voor de regio - en voor enige onderdelen wellicht ook daarbuiten - in de kern Goes onder te brengen. De binnenstad heeft in dat verband nog prioriteit, doch de beperkte ruimte en de accentverzwaring van de winkelfunctie, het wonen, alsmede culturele voorzieningen dwingen in de praktijk elders in de stad hoofdaccenten te leggen. Tevens is in die nota aangegeven dat bij de herinvulling van vrijkomende percelen in de naaste omgeving van hoofdverbindingroutes een functie in de sfeer van bijzondere doeleinden (o.a. kantoren) zal worden overwogen.

Een aspect dat zich ten aanzien van de binnenstad steeds sterker manifesteert vormt de intentie de binnenstad en dan met name de Grote Markt in de toekomst autovrij te maken. Dit aspect dient evenzeer bij de discussie rondom eerderbedoelde accentverzwaring een rol te spelen. Vanuit vorenstaande gedachtengang wordt een bestemming kantoren voor het plangebied ronduit acceptabel geacht.

- Artikel 7 (vrijstellingen).

Lid a. Het verlenen van vrijstellingen voor nutsgebouwen is ook mogelijk via artikel 18a W.R.O.. Geadviseerd wordt deze vrijstellingsmogelijkheid te laten vervallen.

Zoals reeds in eerdere plantoelichtingen is verwoord geeft de eerste zin van de toelichting bij artikel 21 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening op niet mis te verstane wijze weer dat de bevoegdheid van de gemeente tot toepassing van artikel 15, lid 1, sub a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening niet mag worden aangetast.

Uitgangspunt ten deze is dat noch de sub-commissie, noch gedeputeerde staten de intentie zullen hebben de gemeentelijke autonomie op dat punt in enigerlei mate te beperken.

De gewraakte vrijstelling is derhalve onverkort gehandhaafd in de veronderstelling dat deze zonder meer zal worden goedgekeurd, zoals dat ook bij eerdere bestemmingsplannen is gebeurd.

- Artikel 8 (wijzigingsbevoegdheid).

De bestemming gemengde bebouwing kan volgens dit voorschrift worden gewijzigd in bijzondere doeleinden. Dit plan kent deze laatste bestemming echter niet. Er dienen derhalve voorschriften ten behoeve van de bestemming te worden opgenomen, voor het geval van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt.

Hiervoor bij de reactie van de Rijksconsulent Economische Zaken is reeds aangegeven dat bij de begripsbepalingen een omschrijving van bijzondere doeleinden zal worden opgenomen. Verder is, ter tegemoetkoming aan de opmerking ten deze van de sub-commissie, artikel 4, sub a tot en met f op één en ander van toepassing verklaard.

- Bijlage 1.

Deze bijlage bevat een assortimentslijst, waaraan de in artikel 4 genoemde bouwmarkt gebonden is. Deze lijst is ruimer dan de assortimentsomschrijving, zoals die in het algemeen voor een bouwmarkt wordt gehanteerd. Tegen de volgende artikelen wordt bezwaar gemaakt:

- communicatiemiddelen;
- doe-het-zelf-artikelen voor auto en fiets;
- zonwering;
- glas.

Deze artikelen dienen in de assortimentslijst te worden geschrapt.

Aan deze opmerking is in zoverre tegemoet gekomen dat de artikelen "communicatiemiddelen", "doe-het-zelf-artikelen voor de auto" en "glas" zijn doorgehaald. Voor de motivering daarvan wordt verwezen naar het hiervoor gestelde bij de opmerkingen dienaangaande van de Rijksconsulent voor Economische Zaken.