

**ONHERROEPELIJK
GOEDGEKEURD**

TOELICHTING EN VOORSCHRIFTEN

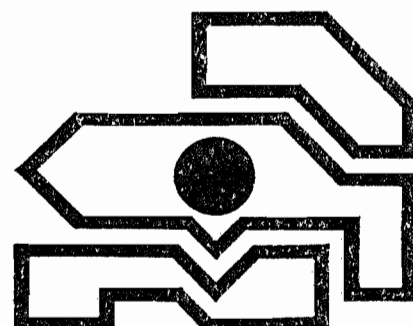
deel uitmakende van het

bestemmingsplan

"Klein Frankrijk"

te Goes

GEMEENTE GOES



TOELICHTING EN VOORSCHRIFTEN

deel uitmakende van het

bestemmingsplan

"Klein Frankrijk"

te Goes

Toelichting
behorende bij het
bestemmingsplan "Klein Frankrijk"
te Goes in de gemeente Goes.

=====

1. INLEIDING

Het bestemmingsplan Klein Frankrijk komt in plaats van de onderstaande vi-
gerende plannen.

1. Plan in onderdelen (gedeeltelijk), vastgesteld door de gemeenteraad
op 8 juni 1954, goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland op
15 maart 1955, nummer 1399/11, 3e afd.
2. Plan in hoofdzaak (gedeeltelijk), vastgesteld door de gemeenteraad op
8 juni 1954, goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland d.d. 15
maart 1955, nummer 1399/11, 3e afd.

Een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied "Klein Frankrijk" is nood-
zakelijk om de plankaart in overeenstemming te brengen met de feitelijke
situatie. Verder kunnen de voorschriften worden aangepast aan de mogelijk-
heden die de Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt. Door een nieuw bestem-
mingsplan vast te stellen, kunnen bovendien nieuwe ontwikkelingen mogelijk
worden gemaakt.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied is ten noordwesten van het centrum van Goes gelegen en
wordt begrensd door de wegen Ringbaan West, Middelburgsestraat, Westsingel
en de Westerstraat. In het gebied ligt de 's-Heer Hendrikskinderendijk,
een weg die vermoedelijk reeds aan het eind van de 12e eeuw is aangelegd
en eeuwenlang één van de hoofdtoegangswegen vanuit de noordzijde van Goes
is geweest. Aan en ten zuiden van deze dijk komt hoofdzakelijk bebouwing
ten behoeve van woondoeleinden voor. Behoudens enkele recente nieuwbouw
zijn deze woningen voor WO II gebouwd. In deze bebouwing zijn tevens enkele
voormalige boerderijen opgenomen. Naast enkele vrijstaande woningen
zijn in dit gebied met name dubbele woningen en woningen in aaneengesloten
vorm gerealiseerd. De bouwvorm van deze woningen bestaat hoofdzakelijk uit
één of twee bouwlagen met een kap. In dit gedeelte van het plangebied komt
tevens enige bedrijvigheid voor zoals een groothandel in groenten en
fruit, een bedrijf in tuinbouwartikelen en -onderdelen, een stoffeerderij,

een aannemers-, schilders-, transport- en taxibedrijf. De bebouwing van deze bedrijvigheid is kleinschalig van aard en de bouwvorm onderscheidt zich niet wezenlijk van de bebouwing ten behoeve van woondoeleinden. Op het binnenterrein van het bouwblok, gevormd door de Westsingel, de 's-Heer Hendrikskinderendijk en de Middelburgsestraat, zijn, naast de parkeerplaatsen van het eerder genoemde taxibedrijf, de scholen "De Kring" en "De Vliedberg" gelegen. In beide onderwijsvoorzieningen, die aan de Tiendendreef zijn gelegen, is speciaal onderwijs gehuisvest. De bouwvorm van deze maatschappelijke voorzieningen bestaat grotendeels uit één bouwlaag. Een klein deel van de bebouwing van "De Vliedberg" is uitgevoerd in twee bouwlagen.

Op het terrein dat ten noorden van de 's-Heer Hendrikskinderendijk is gelegen, hebben zich naast bedrijven ook maatschappelijke voorzieningen en kantoren zich gevestigd. Aan de Ringbaan West zijn twee garagebedrijven gelegen waarvan één bedrijf beschikking heeft over een verkooppunt motorbrandstoffen. In het westelijk deel van het terrein zijn drie kantoren gevestigd. In een voormalig kantorencomplex is de scholengemeenschap Voetius gehuisvest. Deze onderwijsinstelling heeft reeds enkele malen een uitbreiding ondergaan.

De Betho (sociale werkvoorziening) heeft op het terrein meerdere vestigingen. Naast een magazijn en hoveniersbedrijf is op het terrein een groot-schalige werkplaats gevestigd. Hoewel de Betho een maatschappelijke voorziening is, hebben deze vestigingen een bedrijfsmatig karakter.

Verder zijn op het terrein een stoffeerderij en een transportbedrijf gevestigd. De bouwvorm van deze bebouwing bestaat uit één of twee bouwlagen. Alleen de bouwvorm van de scholengemeenschap Voetius varieert van één tot drie bouwlagen.

In het noordoostelijk deel van het plan zijn twee boerderijen gelegen. Op de hoek van Ringbaan West en de Westerstraat, is op een ruim perceel een vrijstaand boerderijcomplex gelegen. In de boerderij, gelegen aan de Westerstraat, is een bloemisterij ondergebracht.

De hoofdontsluiting van het zuidelijk gelegen woongebied ten behoeve van het gemotoriseerde verkeer geschiedt vanaf de Ringbaan West. De 's-Heer Hendrikskinderendijk en een ventweg, beiden éénrichtingsverkeer, sluiten hierop aan. De transportbedrijven maken via het achtererf ook gebruik van deze ontsluitingsweg. Het eerdergenoemde terrein waarop bedrijven, maatschappelijk voorzieningen en kantoren zijn gevestigd, wordt vanaf Ringbaan West door middel van één ontsluitingsweg ontsloten. Meerdere rechtstreekse ontsluitingen op de Ringbaan West worden niet voorgestaan.

Door gebruik te maken van éénrichtingsverkeer op de Westsingel en de Westerstraat is voor het gemotoriseerde verkeer geen directe verbinding mogelijk tussen de Ringbaan West en de Middelburgsestraat.

3. STRUCTUUR EN VORMGEVING VAN HET PLAN

Het plan heeft ten doel de bestemming en het gebruik van gronden en opstallen te regelen, daarbij rekening houdend met de gewenste ontwikkelingen zoals die voor de planperiode van 10 jaar worden gezien.

In het plan zijn de mogelijkheden benut die de Wet en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening sinds 1985 bieden. Dit leidt tot een meer programmatistische benadering waardoor een grotere flexibiliteit met meer sturingsmogelijkheden ontstaat. Ten aanzien van de juridische vormgeving is gekozen voor het globale eindplan. Omdat de bestaande situatie ten grondslag ligt aan dit plan is een min of meer gedetailleerde planvorm ontstaan. Dit systeem biedt de gewenste flexibiliteit ten aanzien van maatvoering en invulling binnen de op de kaart aangegeven bestemmingen.

4. BESTEMMINGSCATEGORIEËN

4.1. Woondoeleinden (W)

De categorie woondoeleinden heeft de volgende subbestemmingen: minimaal twee aaneengesloten woningen (Wa) en facultatief (Wf). Op gronden waar vrijstaande en dubbele woningen en woningen in aaneengesloten vorm door elkaar voorkomen, is de laatst genoemde subbestemming gelegd. Verder is de nadere aanwijzing woondoeleinden zonder gebouwen W(z) opgenomen. Op gronden met deze aanwijzing zijn geen gebouwen toegestaan.

Op het gebied dat ten zuiden van de 's-Heer Hendrikskinderdijk en ten westen van de scholen "De Kring" en "De Vliedberg" is gelegen, is naast de bestemming woondoeleinden ook de bestemming maatschappelijke doeleinden gelegd. In de voorschriften is voor dit gebied, dat op de plankaart met de letteraanduiding A is aangegeven, een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen waarin randvoorwaarden voor de invulling zijn aangegeven. Hierin is opgenomen dat de te realiseren bebouwing, wat karakter betreft, dient te harmoniseren met de reeds bestaande bebouwing langs de 's-Heer Hendrikskinderdijk. Het karakter van deze dijkbebouwing dient te worden gehandhaafd. Dit karakter wordt gekenmerkt door kleinschalige bebouwing, hoofdzakelijk gebouwd in één bouwlaag met kap. Verder dient er gestreefd te worden naar realisering van een ontsluitingsweg op de 's-Heer Hendrikskinderdijk. Op de plankaart is deze ontsluiting indicatief weergegeven.

4.2. Maatschappelijke doeleinden (M)

In het plangebied zijn een groot aantal gebouwen en voorzieningen aanwezig dat voor deze bestemming in aanmerking komt. Scholen, kantoren, gebouwen voor sociale doeleinden zijn als zodanig bestemd. Het betreft hier een gemengde bestemming van bejaarde-, medische-, onderwijs-, overheids-, religieuze-, sportieve- en welzijnsvoorzieningen en kantoren. Door op de gronden een algemene bestemming van maatschappelijke doeleinden te leggen,

wordt de nodige flexibiliteit ingebouwd. In geval van leegstaande of niet meer efficiënt benutte gebouwen is verandering van functie ten behoeve van maatschappelijke doeleinden toegestaan.

Op de percelen gelegen aan de Ringbaan West en de 's-Heer Hendrikskinderdijk, waar momenteel een bedrijf in tuinbouwmachines en -onderdelen, een transportbedrijf, een voormalige boerderij en enkele bedrijfswoningen zijn gevestigd, is naast de bestemming bedrijfsdoeleinden ook de bestemming maatschappelijke doeleinden gelegd. Enige percelen in het noordelijk plandeel hebben eveneens deze dubbelbestemming.

Op het perceel gelegen op de hoek van de 's-Heer Hendrikskinderdijk en Middelburgsestraat is de bestemming maatschappelijke doeleinden gelegd.

In het kader van de Wet geluidhinder is ten behoeve van dit plan een akoestisch onderzoek verricht. Om te voorkomen dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden, zijn de volgende maatregelen getroffen:

- de bestemming maatschappelijke doeleinden langs de Ringbaan West, 's-Heer Hendrikskinderdijk/Middelburgsestraat is beperkt tot de geluidongevoelige vormen. Dit betekent dat op deze percelen geen bejaarde en medische voorzieningen mogen worden gerealiseerd;
- op een aantal percelen zijn geen dienstwoningen toegestaan.

4.3. Bedrijfsdoeleinden (B)

In het plan zijn diverse percelen tot bedrijfsdoeleinden bestemd. In de planvoorschriften is een Staat van Inrichtingen opgenomen waarin is aangegeven welke bedrijven op deze percelen toegestaan zijn. Om te voorkomen dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden zijn op een aantal percelen geen bedrijfswoningen toegestaan.

Zoals in de vorige paragraaf reeds is vermeld, is op de percelen gelegen op de hoek van Ringbaan West en de 's-Heer Hendrikskinderdijk de dubbelbestemming bedrijfs- en maatschappelijke doeleinden gelegd. Voor deze percelen en de overige percelen aan Ringbaan West, waarop de bestemming maatschappelijk en/of bedrijfsdoeleinden is gelegen, is in de voorschriften een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen waarin randvoorwaarden voor invulling zijn aangegeven. Door het kwalitatief hoogwaardig karakter van deze percelen is het beleid gericht op bedrijven c.q. instellingen die behoefte hebben aan een hoogwaardig vestigingsmilieu. Op deze zichtlocatie, die gelegen is bij de westelijke entree van Goes, dient de verschijningsvorm van de bebouwing representatief te zijn. Opslag in de open lucht is op deze percelen niet toegestaan.

De garagebedrijven en het verkooppunt motorbrandstoffen, die aan de Ring-

baan West zijn gelegen, worden door middel van een subbestemming als zodanig bestemd.

Op het perceel aan de Middelburgsestraat waarop een taxibedrijf is gevestigd, wordt de bestemming bedrijfsdoeleinden gelegd. Daar andere bedrijvigheid op dit perceel tussen woonbebouwing niet wenselijk wordt geacht, krijgt dit perceel de subbestemming taxibedrijf. Het perceel aan de 's-Heer Hendrikskinderendijk waarop een stoffeerderij is gevestigd, krijgt binnen de bestemming bedrijfsdoeleinden de subbestemming ambachtelijk bedrijf. Op dit perceel is tevens de bestemming woondoeleinden gelegd, daar bij functieverlies woondoeleinden kunnen worden gerealiseerd.

4.4. Agrarische doeleinden (A)

Op de percelen, gelegen op de hoek van de Ringbaan West en de Westerstraat, is de bestemming agrarische doeleinden gelegd. Het boerderijcomplex gelegen op het ruime perceel op de hoek van Ringbaan West en de Westerstraat, krijgt in verband met handhaving van de verschijningsvorm van de bebouwing de subbestemming cultuurhistorische waarde. De verschijningsvorm van deze boerderij, die dateert uit het midden van de negentiende eeuw, is typerend voor de boerderijbouw voor deze streek in die tijd. De vrijstaande boerderij is gesitueerd op een laaggelegen open weidegebied aan de rand van de stad, buiten de vestingwerken. Het uitwendig karakter van deze bebouwing mag niet op een onevenredige wijze worden aangetast. Zulks ter beoordeling van de gemeentelijk Monumentencommissie. Om de cultuurhistorische waarde van de bebouwing te handhaven is het bebouwingsvlak zo gelegd dat uitbreiding van de bestaande bebouwing nagenoeg uitgesloten is.

Het perceel aan de Westerstraat krijgt binnen de bestemming agrarische doeleinden de subbestemming bloemisterij.

4.5. Landschappelijk doeleinden (L)

De omliggende gronden van het in paragraaf 4.4. beschreven boerderijcomplex krijgen binnen de bestemming landschappelijke doeleinden de subbestemming cultuurhistorisch. Dit cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle gebied, dat door erfbeplanting wordt omzoomd, maakt onderdeel uit van het Groenstructuurplan kern Goes.

4.6. Verkeersdoeleinden (V)

De in het plan voorkomende wegen, parkeervoorzieningen, rijwielpaden en voetpaden, alsmede de daarbij behorende bermen, groenstroken en waterpartijen zijn bestemd voor verkeersdoeleinden. Dit houdt in dat noodzakelijke herinrichtingen zonder planherzieningen kunnen worden gerealiseerd. In die gevallen zal de bevolking bij de planvorming worden betrokken.

4.7. Groenvoorzieningen (G)

In het plangebied is op bermstroken en verspreid liggend groen de bestemming groenvoorzieningen gelegd. Deze gronden zijn bestemd voor bos, plantsoen, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, paden en andere tot de bestemming behorende groen- en recreatieve voorzieningen. Het groene karakter van de percelen aan Ringbaan West en de Westerstraat, welke zijn bestemd tot landschappelijke en/of agrarische doeleinden, zet zich langs de 's-Heer Hendrikskinderendijk voort. Deze groenzône krijgt de bestemming groenvoorzieningen.

4.8. Cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle dijk

Vooruitlopend op een wijziging van de Verordening Waterkering en Waterbeheersing Zeeland en in tegenstelling tot hetgeen in het streekplan Zeeland is opgenomen, komt de waterstaatkundige functie van de 's-Heer Hendrikskinderendijk te vervallen. De cultuurhistorische en landschappelijke waarden van deze dijk worden als zodanig wel bestemd. Op de plankaart is dit door middel van een raster aangegeven.

Op gronden met de bestemming landschappelijke doeleinden en binnen het op de kaart door middel van het eerdergenoemd raster aangegeven gebied met de bestemmingen cultuurhistorische en landschappelijk waardevolle dijk, woon-doeleinden, maatschappelijk doeleinden, verkeersdoeleinden en groenvoorzieningen is voor bepaalde andere werken en/of werkzaamheden, geen normale exploitatiewerkzaamheden zijnde, een aanlegvergunning benodigd.

5. UITVOERBAARHEID

5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 12 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening heeft het plan vanaf 22 januari 1993 gedurende veertien dagen voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens die periode bestond de mogelijkheid zowel schriftelijk als mondeling te reageren op de beleidsvoornemens die de gemeente in dat plan heeft neergelegd. Bovendien is op 28 januari 1993 een bijeenkomst georganiseerd waar een ieder die dat wenste nader van gedachten kon wisselen over het plan. Schriftelijke reacties zijn niet ontvangen. Op de bijeenkomst is één persoon verschenen met overwegend opbouwende opmerkingen. Overigens geen opmerkingen die zouden moeten leiden tot aanpassing van het plan.

6. MILIEU-ASPECTEN

6.1. Wet geluidhinder

Het grootste deel van het plan heeft een conserverend karakter. Op de bestaande bestemmingen, die als zodanig gehandhaafd blijven, is artikel 76, lid 2 van de Wet geluidhinder van toepassing. Deze bestemmingen kunnen

daarom buiten beschouwing blijven. Delen van het plangebied, waarin zich een aantal nog niet gerealiseerde woonbestemmingen en een aantal andere geluidgevoelige bestemmingen bevinden, zijn gelegen binnen de zônes van Ringbaan West en de 's-Heer Hendrikskinderdijk/Middelburgsestraat. In verband hiermee is een akoestisch onderzoek verricht. Het onderzoek geeft de volgende resultaten te zien:

Wegverkeerslawaaï

Uit een toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de wettelijke grenswaarden blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) in een aantal waarneempunten wordt overschreden. Het treffen van maatregelen aan de bron (verkeersintensiteit, -samenstelling en -snelheid, type wegdek, verkeerslichten en reflecties) is niet mogelijk omdat:

- zowel de 's-Heer Hendrikskinderdijk/Middelburgsestraat en de Ringbaan West belangrijke onderdelen zijn van de hoofdwegenstructuur van de kern Goes;
- het wegdek reeds bestaat uit glad asfalt;
- het verwijderen van de verkeersregelininstallatie (Ringbaan West/Westerstraat) geen effect heeft op de geluidbelasting;
- de reflecterende objecten gevormd worden door bestaande woningen die zich nog in goede staat bevinden;

Het treffen van maatregelen in het overdrachtsgebied (afstand, bodemfactor, scherm/wal) is evenmin mogelijk omdat:

- de volledige kaveloppervlakken van de te beschermen geluidgevoelige bestemmingen binnen de 50 dB(A)-contouren van de aanliggende wegen zijn gelegen;
- afgezien van het harde oppervlak al gerekend is met een zachte bodem;
- de plaatsing van schermen of wallen vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst is.

Om te voorkomen dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, zijn de volgende voorschriften gesteld:

- bedrijfswoningen c.q. dienstwoningen zijn op een aantal percelen niet toegestaan;
- de bestemming maatschappelijke doeleinden langs de Ringbaan West, 's-Heer Hendrikskinderdijk en Middelburgsestraat is beperkt tot geluidgevoelige vormen daarvan;
- voor de woonbestemming op de hoek van de Middelburgsestraat en de Westsingel is het nodig Gedeputeerde Staten te verzoeken een hogere waarde toe te staan. Hiertoe zal de procedure voorgeschreven in het Besluit grenswaarden binnen de zônes langs wegen moeten worden gevolgd. Op grond van artikel 82, lid 1 en 2 Wet geluidhinder is de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting buiten op de gevel(s) aan de terreingrens, vanwege de weg, vastgesteld op 50 dB(A). Gedeputeerde Staten kunnen op grond van het bepaalde in artikel 83 en 85 Wet geluidhinder een hogere

dan in artikel 82 genoemde waarde vaststellen. In het Besluit grenswaarden binnen zônes langs wegen, artikelen 2 en 9 worden aan het toestaan van een hogere waarde een aantal voorwaarden verbonden. Daarvan kunnen de volgende van toepassing zijn op de bouw van woningen op basis van dit plan:

- * de toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten c.q. bestaande geluidbelasting vanwege de weg, aan de gevel(s)/terreingrens van de betrokken geluidgevoelige bestemmingen tot 50 dB(A) zal onvoldoende doeltreffend zijn en ontmoet overwegend bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard;
- * tevens heeft het verzoek betrekking op woningen die door de gekozen situering of bouwvorm een doelmatige akoestisch afschermdende functie gaan vervullen voor andere woningen, of voor andere geluidgevoelige gebouwen of objecten.

De woonbestemming op de hoek van de Middelburgsestraat en de Westsingel vult duidelijk een gat op in de bestaande gevelwand en vormt zo een verbetering in de afscherming van de achterliggende scholen en de nog te realiseren woningen.

Spoorweglawaaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de (toekomstige) zone van een spoorlijn.

Industrielawaaai

Het plangebied is evenmin gelegen binnen de (toekomstige) zone van een industrieterrein, waarop A-inrichtingen gevestigd zijn dan wel gevestigd kunnen worden.

Overige akoestische aspecten

De nieuwbouwmogelijkheden binnen het plan zijn relatief klein. Op grond hiervan mag niet worden verwacht dat zich binnen het plangebied grote aantallen extra verkeersbewegingen zullen voordoen, noch dat de verkeersintensiteiten op de wegen rondom het plangebied in belangrijke mate zullen toenemen.

6.2. Bodemverontreiniging

In het plangebied is bodemonderzoek verricht. Op de bijgevoegde situatietekening is aangegeven welke percelen het betreft. De resultaten zijn hieronder weergegeven.

Perceel 's- Heer Hendrikskinderdijk

Een indicatief bodemonderzoek (1990) heeft aangetoond dat dit perceel (boorpunten en peilbuizen 9 t/m 12) is verontreinigd met lood (tussen de

B- en de C-waarde) en PAK's (tussen de A- en de B-waarde). Uit nader onderzoek (1990) blijkt dat de grond van het zuidwestelijk gedeelte matig verontreinigd is met PAK's, met name benz(a)pyreen (tussen de B- en de C-waarde). Verder is nagenoeg het hele terrein verontreinigd met lood (tussen de B- en de C-waarde). In het grondwater is het gehalte aan PAK's en lood niet verhoogd.

Op het terrein wordt een woning gebouwd ten behoeve van een motorrij-school. Van gemeentezijde is bij de verkoop van het terrein bedongen dat de nieuwe eigenaar de verontreiniging ter plaatse van de toekomstige tuin zal wegnemen door middel van ontgraven tot een diepte van 75 cm, eventueel in combinatie met een geringe ophoging. De uitkomende grond en de grond die afgegraven wordt ten behoeve van de fundering dient te worden afgevoerd naar de stortplaats Midden-Zeeland.

Perceel Middelburgsestraat

Een indicatief bodemonderzoek heeft aangetoond dat ook dit perceel (boorpunten en peilbuizen 7 en 8) is verontreinigd met lood (boven de C-waarde) en PAK's (tussen de B- en de C-waarde). Deze verontreiniging is zeer waarschijnlijk het gevolg van het afbranden van de voormalige Tiende Schuur. Bij realisering van de bestemming zal een nader onderzoek nodig zijn om de omvang van de verontreiniging en de saneringskosten vast te stellen.

Van het overige onbebouwde binnengebied tussen de 's-Heer Hendrikskindereindijk en de Middelburgsestraat, dit betreft een laaggelegen wei en een parkeerterrein, is de bodem niet onderzocht op verontreiniging. De kans dat de bodem van dit terrein is verontreinigd is zeker niet uitgesloten. Op het terrein bevindt zich een deel van een voormalige weel, die omstreeks 1910 is gedempt met huisvuil. Dit terrein is in particuliere handen. Indien de bestemming wordt gerealiseerd zal nader bodemonderzoek worden verricht.

7. VOOROVERLEG

N.V. Delta Nutsbedrijven

(brief van 18 februari 1993, nummer 555 Lge/AvR/HJ)

geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen;

Ministerie van Economische Zaken (Rijksconsulentschap)

(brief van 18 februari 1993, nummer 045-09B.B93)

Terwille van een juridisch sluitende regeling wordt geadviseerd de definitie van groothandel als volgt op te nemen:

Groothandel

"het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, danwel aan instellingen of personen ter aanwending in een of andere bedrijfs- of beroepsactiviteit".

- tegen het aanvullen van deze begripsbepaling zoals voorgesteld bestaat geen bezwaar. Deze is aangepast.

Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Midden- en Noord-Zeeland
(brief van 19 maart 1993, nummer 137/secr/pa/mg)

In artikel 4, lid 2, sub a van de voorschriften wordt aangegeven dat ten aanzien van de percelen, gelegen aan de westelijke entree van Goes de "verschijningsvormen van de bebouwing representatief dienen te zijn". Wat hieronder verstaan wordt wordt niet verder uitgewerkt waardoor het voorschrift een wat subjectief karakter krijgt. Wellicht is het mogelijk een en ander nader te concretiseren.

- De betreffende bepaling is opgenomen in de beschrijving in hoofdlijnen. Dit betekent dat in globale zin mag worden beschreven naar welke situatie wordt gestreefd. Het samenstel van een dergelijke beschrijving, een verdere uitwerking in de voorschriften (zie in dit verband bijvoorbeeld artikel 6), alsmede een beoordeling door de welstandscommissie wordt een afdoende middel geacht om een zo objectief mogelijke beoordeling te doen plaats vinden. Er bestaat derhalve geen aanleiding tot nadere concretisering van dit voorschrift.

Opgemerkt wordt dat de bij het plan behorende Staat van Inrichtingen beperkt van opzet is. In de opsomming ontbreken onder andere transportbedrijven, een van de bedrijfsactiviteiten die in het plangebied plaats vindt. Aanbevolen wordt de Staat van Inrichtingen op dat punt aan te vullen en eventueel verder uit te breiden met andere toelaatbare bedrijfsactiviteiten.

- De opmerking dat een transportbedrijf niet in de Staat van Inrichtingen is opgenomen is juist. Op dat punt is de Staat aangevuld. Vervolgens wordt het niet wenselijk geacht de Staat verder uit te bouwen. Enerzijds omdat het hier niet gaat om een expliciet bedrijventerrein maar meer om een mengeling van bedrijfs- en maatschappelijke functies. Anderzijds omdat in artikel 7, lid 4 van de voorschriften een vrijstellingsregeling is opgenomen voor niet in de Staat van Inrichtingen genoemde vergelijkbare andere bedrijven. Zodanige regeling wordt als voldoende gekenmerkt.

Provinciale planologische commissie
(brief van 17 mei 1993)

ALGEMEEN

Geconstateerd wordt dat onder de (hoofd)bestemming maatschappelijke doeleinden de vestiging van kantoren mogelijk is. Bij een dergelijke methodiek ontbreekt de herkenbaarheid van kantoren. De commissie wenst op de plaat-

sen waar reeds kantoren zijn gevestigd een zelfstandige kantoorbestemming. Plankaart en renvooi dienen derhalve te worden aangepast.

- De commissie heeft terecht geconstateerd dat onder de (hoofd)bestemming maatschappelijke doeleinden de vestiging van kantoren mogelijk is. Dat is ook de intentie. Dat bij die methodiek de herkenbaarheid van kantoren ontbreekt is juist inherent aan die gekozen methodiek. Met opzet is voor deze methodiek gekozen om op die wijze een zo globaal en flexibel mogelijk plan te maken, waarmee tevens de rechtszekerheid in hoofdzaak wordt gewaarborgd. Dat geldt zowel voor de nog te realiseren bebouwing als voor de reeds aanwezige kantoren.

Een zelfstandige kantoorbestemming past niet in een dergelijke methodiek en wordt ook niet gewenst geacht. Een wijziging van functies binnen deze bestemming moet met inachtneming van de planuitgangspunten zonder meer bewerkstelligd kunnen worden.

De noodzaak voor een zelfstandige kantoorbestemming voor de reeds aanwezige kantoren wordt derhalve niet ingezien.

Bekend is het feit dat de gemeente aan de lokatie van het huidige bedrijf van Van Gilst een representatieve invulling wil geven en dat daarbij gedacht wordt aan kanto(o)r(en). Hiertegen bestaan geen overwegende bezwaren. Gelet echter op het beleid zoals verwoord in het streekplan Zeeland, alsmede gelet op de beleidsvoornemens van de gemeente inzake (lokaties voor) kantoorvestiging in Goes, wordt de onderhavige lokatie niet bij uitstek geschikt geacht voor kantoorvestiging. Verzocht wordt een en ander af te wegen tegen mogelijke andere functies voor deze lokatie.

- In de eerste plaats wordt opgemerkt dat vestiging van kantoren bij voorkeur, zoals het streekplan Zeeland stelt, dient plaats te vinden in of nabij het centrum van kernen. De opmerking is voorts op zijn plaats dat uitwaaiëring van dergelijke functies naar kernrandgebieden vanuit bepaalde invalshoeken minder geschikt wordt geacht. Daarnaast mag echter niet uit het oog worden verloren dat praktijksituaties zich nadrukkelijk opdringen en het noodzakelijk maken weleens af te wijken van op zich juiste beleidsuitgangspunten. Zo ook in dit geval. Relaterend aan een van de hiervoor gemaakte opmerkingen moet worden gesteld dat een bewuste afweging heeft plaats gevonden met betrekking tot aldaar toe te stane functies. Bij de gehanteerde methodiek is gekozen voor een zo evenwichtig mogelijke functiebenadering van het gebied. Een afweging tegen mogelijke andere functies heeft daarvan zoals gezegd deel uitmaakt. De uiteindelijke keuze is neergelegd in dit plan wat neerkomt op mogelijke invulling in de multifunctionele sfeer.

WET GELUIDHINDER

De toelichting vermeldt dat voor de woonbestemming op de hoek Middelburgsestraat/Westsingel in het kader van de Wet geluidhinder een ontheffing hogere grenswaarde nodig is. Er wordt op gewezen dat het verzoek bij gedeputeerde staten tijdig moet zijn ingediend aangezien deze ontheffing verleend moet zijn vóór de vaststelling van het bestemmingsplan.

- een dergelijk verzoek zal tijdig worden ingediend.

PLANKAART

De bestemming van het perceel op de hoek Middelburgsestraat/'s-Heer Hendrikskinderendijk dient volgens de toelichting (bladzijde 5 onderaan) de bestemming maatschappelijke doeleinden(M) te zijn. Bij alleen raadpleging van de plankaart is dit onvoldoende duidelijk aangezien dit perceel ook tot gebied A zou kunnen behoren. Volgens de toelichting (bladzijde 6 bovenaan) dient in het kader van de Wet geluidhinder deze bestemming beperkt te worden tot de geluidongevoelige vormen hiervan. Verzocht wordt bovengenoemde aspecten op de plankaart te verwerken.

- Deze opmerking is niet terecht, omdat de bestemmingscategorie door middel van een verwijzing op de plankaart is aangegeven.

BODEMVERVUILING

Een bodemonderzoek is verricht in het gebied ten zuidoosten van de 's-Heer Hendrikskinderendijk. Hierbij werd bodemvervuiling geconstateerd. Concrete maatregelen om deze vervuiling te verwijderen worden niet genoemd. Ook het gebied aan de zuidwestzijde van genoemde dijk dient onderzocht te worden op mogelijke bodemverontreiniging. Verzocht wordt in de toelichting hieraan aandacht te besteden en indien nodig de te treffen maatregelen te vermelden. Indien op de plaats waar de ontsluitingsweg ten behoeve van het taxibedrijf zal worden gerealiseerd vervuild is zullen naar verwachting ook deze gronden gesaneerd moeten worden.

- de geconstateerde bodemvervuiling in het gebied ten zuidoosten van de 's-Heer Hendrikskinderendijk (de zgn kavel Van de Vrede) is in nauw overleg tussen de gemeente en de betrokken eigenaar op een voor partijen acceptabele wijze opgeruimd.

Het gebied ten zuidwesten van de dijk (de Citaxkavel) is eveneens verontreinigd. Het gedeelte daarvan dat benut wordt voor de geplande ontsluitingsweg zal op kosten van de eigenaar worden gesaneerd gelijktijdig met de aanleg van die weg. Omdat het overig deel van dat gebied een nader uit te werken bestemming heeft zal eventuele sanering eerst plaats vinden zodra die uitwerking aan de orde is.

VOORSCHRIFTEN

Artikel 1 (begripsbepalingen)

Lid w (groothandel). Een beter juridisch sluitende regeling voor groothandel is de volgende definitie: "het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, danwel aan instellingen of personen ter aanwending in een of andere bedrijfs- of beroepsactiviteit". Geadviseerd wordt deze begripsbepaling op te nemen.

- Dit advies is overgenomen.

Artikel 4 (beschrijving in hoofdlijnen gemeenschappelijk aan alle bestemmingen)

Lid 1b. Melding wordt hier gemaakt van een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. Deze is indicatief op de plankaart aangegeven. De situatieschets behorende bij de verklaringen van geen bezwaar ten behoeve van de ontsluitingsweg voor het taxibedrijf Citax laat zien dat deze indicatieve aanduiding achterhaald is.

- Inmiddels is die indicatieve aanduiding inderdaad niet meer actueel. Deze is verwijderd.

Artikel 6 (maatschappelijke doeleinden)

Om een en ander juridisch sluitend te regelen is naast de reeds vermelde verwijzing naar de subbestemming eveneens een verwijzing naar de nadere aanwijzingen nodig.

- Voor de volledigheid is het wellicht beter het betreffende artikel in die zin aan te vullen. Dat is inmiddels gebeurd.

Lid 2b. Hieraan dient nog toegevoegd te worden "per instelling".

- Deze opmerking is juist. Dit is aangepast.

Artikel 8 (agrarische doeleinden)

Lid 1. Het verdient wellicht aanbeveling in de doeleindenomschrijving expliciet te vermelden dat de bebouwing met de subbestemming cultuur-historische waarde bedoeld is voor het behoud en herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarde. Verzocht wordt dit nader te bezien.

- Het ontmoet geen bezwaar dat aspect wat meer expliciet te vermelden. Daaraan is tegemoetgekomen.

Artikel 12 (cultuurhistorische en landschappelijk waardevolle dijk)

Paragraaf 4.8 van de toelichting vermeldt dat de waterstaatkundige functie van de 's-Heer Hendrikskinderdijk vervalst. Op dit moment is de besluitvorming hierover nog niet afgerond. In verband hiermee dient de waterkerende functie vooralsnog te worden gehandhaafd. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen. Overeenkomstig het bepaalde in het Streekplan Zeeland dient, voorzover gekozen wordt voor een meervoudige bestemming, de bestemming waterkering primair te worden gesteld.

- Alhoewel deze opmerking strikt formeel terecht is wordt het niet wenselijk geacht aan daaraan tegemoet te komen. Het gaat hier om de feitelijke bestemming, de functie, en niet om de vraag of de formele besluitvorming hierover reeds is afgerond. De feitelijke waterstaatkundige functie is inmiddels reeds vervallen. Met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid zal de formele afwikkeling daarvan plaats hebben voordat dit plan rechtskracht heeft verkregen. Vanuit die optiek is deze opmerking niet terecht.

Het raster (cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle dijk) dat over deze bestemming ligt strekt zich ook uit over een aantal andere bestemmingen. Waar bebouwing is voorzien lijkt dit tegenstrijdig. Nu is er sprake van twee tegengestelde belangen, enerzijds de waarden van de dijk en anderzijds de mogelijkheden die de diverse bestemmingen bieden (waar ook een raster is geprojecteerd).

- Op één plaats is de plankaart aangepast. Voor het overige wordt het raster op de juiste wijze geacht te zijn aangebracht, omdat in die gevallen geen sprake is van een bebouwingsmogelijkheid van 100%.

Voorts is het de vraag of aanlegvergunningen wel verleend kunnen worden.

- Bij de afweging van de vraag of een aanlegvergunningenstelsel in het plan dient te worden opgenomen is dat aspect uiteraard ook aan de orde geweest. De uiteindelijke conclusie is getrokken dat het van belang is de cultuurhistorische waarden van de dijk op deze manier te beschermen. Of er ooit vergunningen kunnen worden verleend hangt mede af van de situatie op dat moment. Dat kan nu nog niet volledig beoordeeld worden.

Lid 3. Hier dient uitdrukkelijk de bestemming verkeersdoeleinden te worden genoemd. Anders zou deze vrijstellingsbepaling een bestemmingswijziging kunnen inhouden. Een dergelijke handelwijze mag slechts via een wijzigingsbevoegdheid.

- De in dit lid opgenomen vrijstelling vormt een onderdeel van artikel 12. Het gaat niet om een algemene vrijstelling, maar om een vrijstelling die direct gekoppeld is aan de in dit artikel omschreven doelein-

denomschrijving. Binnen deze omschrijving valt ook de bestemming verkeersdoeleinden. Het is derhalve niet zinvol in het betreffende lid daar nog eens naar te verwijzen.

Artikel 16 (wijzigingsbevoegdheid B&W)

Deze wijzigingsbevoegdheid wordt niet voldoende objectief begrensd geacht en verzocht wordt de regeling aan te passen.

- Een dergelijke bevoegdheid wordt in elke plan steeds standaard opgenomen en, zowel door de provinciale subcommissie als door de provincie zelf, als zodanig geaccepteerd. Tot nu toe is er voorts geen jurisprudentie bekend waaruit blijkt dat deze regeling niet voldoende objectief begrensd zou zijn. Vanuit dat gegeven wordt het niet opportuun geacht de regeling aan te passen.

Artikel 18 (aanlegvergunningen)

Voor het al dan niet verlenen van een aanlegvergunning dient een belangenafweging op gemeentelijk niveau plaats te vinden. Een verklaring van geen bezwaar van gedeputeerde staten is daarbij overbodig. Bovengemeentelijke belangen zijn niet of nauwelijks in het geding. De zinsnede "en uitsluitend na een vooraf verkregen verklaring van geen bezwaar van gedeputeerde staten" dient dan ook te vervallen.

- Er bestaat in het geheel geen bezwaar tegen het laten vervallen van het vereiste van een verklaring van geen bezwaar door gedeputeerde staten. Die zinsnede is dan ook geschrapt uit de voorschriften.

STAAT VAN INRICHTINGEN

De in de toelichting (blz 2) genoemde aanwezige bedrijven corresponderen niet geheel met de staat van inrichtingen. Zo worden de groothandel in groente en fruit, het schildersbedrijf en het transportbedrijf niet genoemd. In principe betekent dit dat deze bedrijven onder het overgangsrecht zijn gebracht. Verzocht wordt dit nader te bezien.

- Voorzover de betreffende bedrijven niet in de staat van inrichtingen zijn opgenomen is dat alsnog gebeurd. Het is beslist niet de bedoeling dat deze bestaande bedrijven worden wegbestemd.

Verzocht wordt nadrukkelijk aandacht te besteden aan de economische uitvoerbaarheid van het plan, met name gelet op de mogelijke bodemverontreiniging.

- In het voorgaande bij het punt "milieusituatie" is reeds aangegeven op welke wijze de procedure rondom de geconstateerde bodemverontreiniging op de zogenaamde kavel Van de Vrede wordt afgewikkeld. Hieruit vloeien

voor de gemeente geen kosten voort. Zo ook voor de gronden waarop door Citax de ontsluitingsweg wordt aangelegd.

Ten aanzien van het overige nog uit te werken gebied wordt opgemerkt dat het hier eveneens vrijwel uitsluitend particuliere gronden betreft. Aan de economische uitvoerbaarheid van die te ontwikkelen gebieden zal, ook voor wat betreft de verontreinigingsaspecten, nader worden ingegaan op het moment dat de uitwerking van dat gebied aan de orde is. Dat geldt evenzeer voor de kavel op de hoek van de Middelburgsestraat/'s-Heer Hendrikskinderdijk.

