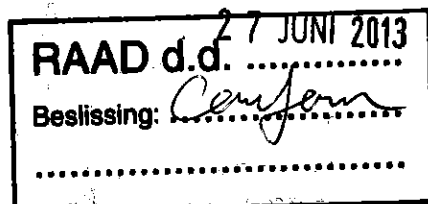


Raadsvoorstel



Agendapunt 16
Vergadering d.d. 27 juni 2013
Verzonden 18 juni 2013
Onderwerp Verlengingsbesluit bestemmingsplannen 'Havenindustrieterrein', 'Soutketen' en 'Binnenstad Centrum' (inclusief een klein deel van de bestemmingsplannen 'Goes Oost 1 en 2')
Registratienummer 13INT00375
Portefeuillehouder drs. J. de Bat
Programma Bestuur
Behandeld door M. Koole
Telefoonnummer (0113) 24 96 73

1. Inleiding

Zoals u weet zijn worden op dit moment alle beheersmatige bestemmingsplannen binnen de gemeente Goes geactualiseerd. Een aantal jaren geleden is namelijk besloten om alle (verouderde) bestemmingsplannen binnen het grondgebied van Goes te actualiseren. Hierbij is het uitgangspunt om per bebouwde kom één bestemmingsplan op te stellen met uitzondering van de stad Goes, vanwege de omvang. Voor de stad Goes zijn meerdere bestemmingsplannen opgesteld.

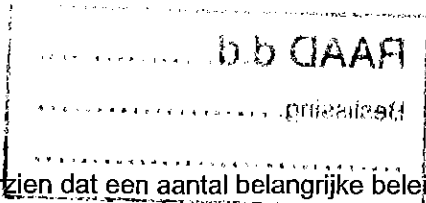
Met het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen wordt voldaan aan de bepaling uit het overgangsrecht van de Wet ruimtelijke ordening uit 2008, waarin is gesteld dat bestemmingsplannen die zijn vastgesteld vóór 1 januari 2003 uiterlijk 1 juli 2013 opnieuw dienen te zijn vastgesteld. Bestemmingsplannen mogen namelijk in principe niet ouder zijn dan 10 jaar. Verouderde bestemmingsplannen kunnen immers nieuwe inzichten van hogere overheden en hogere wetgeving ontberen. Met de actualisering van oudere bestemmingsplannen wordt tevens een einde gemaakt aan de onderlinge verschillen tussen bestemmingsplannen. Deze verschillen kunnen soms tot onduidelijke en ongewenste situaties leiden.

Indien gemeenten bestemmingsplannen niet tijdig actualiseren, vervalt eveneens de bevoegdheid tot het heffen van leges ter zake van verstrekte diensten die verband houden met het bestemmingsplan. Hierbij valt te denken aan het in behandeling nemen van een aanvraag om omgevingsvergunning. Alleen ter toetsing van de aan het verjaarde bestemmingsplan mogen geen leges worden geheven. De toetsing van een aanvraag om omgevingsvergunning aan het bouwbesluit, bouwverordening en welstand valt hier niet onder. Concreet betekent dit in de praktijk dat een vierde deel van de totale legessom voor een omgevingsvergunning niet kan worden geïnd.

Huidige stand van zaken

De actualiseringsoperatie in Goes nadert zijn einde. Op een viertal gebieden na zijn alle plannen geactualiseerd. Twee plannen gaan op zeer korte termijn in procedure. Het betreft twee kleine plannetjes te weten bestemmingsplan "Ziekenhuis" en bestemmingsplan "Stationsgebied Oost". Uiteindelijk blijven er twee gebieden over, te weten het havenindustrieterrein en het centrum van de binnenstad van Goes, waar nog een aantal oude regelingen van kracht zijn. Binnen deze gebieden zijn de bestemmingsplannen 'Binnenstad-Centrum' (inclusief een strook bebouwing uit de bestemmingsplannen Goes Oost 1 en 2) en "Havenindustrieterrein" (inclusief bestemmingsplan "De Soutketen") vigerend. Deze plannen zijn om een aantal redenen nog niet herzien. Om nu te zorgen dat tot de tijd dat de plannen worden herzien er leges ter zake van verstrekte diensten die verband houden met het bestemmingsplan kunnen worden geïnd, wordt u voorgesteld voor deze plannen een zogenaamd verlengingsbesluit ex artikel 3.1, lid 3 Wro te nemen.

Criterium voor het nemen van een verlengingsbesluit is dat er sprake moet zijn van een bestemmingsplan waarvan planregels nog in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. Met andere woorden, de bouw- en gebruiksvoorschriften behoeven niet noodzakelijkerwijs te worden aangepast aan nieuwe regelgeving. De wettelijke regeling staat niet in de weg om het verlengingsbesluit van toepassing te laten zijn op gedeelten van het bestemmingsplan. Bovenstaand criterium is geheel van toepassing op de gebieden in het centrum van de binnenstad en het havenindustrieterrein.



Het komende half jaar wordt voorzien dat een aantal belangrijke beleidsdocumenten met betrekking tot de binnenstad van Goes geactualiseerd zullen gaan worden. Hét betreft hier onder andere het Masterplan Binnenstad, de Detailhandelsvisie, een groenstructuurplan en de keuze over het eventueel opstellen van een horecavisie. Dergelijke belangrijke beleidsdocumenten hebben hun weerslag op het bestemmingsplan. Op dit moment is het dan ook logischer, zeker nu de huidige bouw- en gebruiksregels nog in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening, te wachten met een algehele herziening van het bestemmingsplan Binnenstad-Centrum. Immers, indien men nu zou overgaan tot het herzien van het bestemmingsplan, dan moet dit binnen een aantal jaar weer in overeenstemming worden gebracht met het aangepaste beleid en dat brengt onnodige kosten met zich mee.

Ten aanzien van bestemmingsplan Havenindustrieterrein kan worden gesteld dat voor dit terrein een nieuw ontwikkelbestemmingsplan in procedure zal worden gebracht. Tot die tijd lijkt een verlenging van het huidige bestemmingsplan de meest logische optie. Op dit moment worden voor het bestemmingsplan 'De Soutketen' tevens nog geen nieuwe ontwikkelingen voorzien zodat een verlengingsbesluit voor dit gebiedje ook de meest logische optie is. Op deze manier wordt de heffing van leges na 1 juli 2013 binnen op het Havenindustriegebied in ieder geval veilig gesteld.

Procedure verlengingsbesluit

Het door de gemeenteraad vastgestelde verlengingsbesluit, waarvan de kaart met de begrenzingen integraal deel uitmaakt, moet worden bekendgemaakt in de Bevelandse bode en de Staatscourant. Daarin moet worden gewezen op de mogelijkheid om tegen het verlengingsbesluit een bezwaarschrift in te dienen. Daarna staat eventueel de mogelijkheid tot het instellen van beroep nog open.

Conclusie

Gegeven vorenstaande wordt u dan ook gevraagd een verlengingsbesluit te nemen voor de bestemmingsplannen 'Binnenstad Centrum' (inclusief een strook nu vallend onder de bestemmingsplannen Goes Oost 1 en 2) en "Havenindustrieterrein" (inclusief bestemmingsplan 'De Soutketen'), teneinde het mogelijk te maken leges te heffen voor het beoordelen van aanvragen tot omgevingsvergunning binnen deze plangebieden. Eind dit jaar zal duidelijk worden op welke termijn de verschillende beleidsdocumenten met betrekking tot de binnenstad worden herzien. Mocht dan de inschatting zijn dat dit nog enige jaren zal gaan duren, dan kan alsnog de beslissing worden genomen over te gaan tot een herziening van het bestemmingsplan 'Binnenstad Centrum'. De verlenging van het bestemmingsplan 'Havenindustrieterrein' kan lopen tot het in procedure brengen van een ontwikkelbestemmingsplan voor het gehele gebied.

2. Financiën

N.v.t.

3. Communicatie

N.v.t.

Bij dit raadsvoorstel mee te zenden stukken:

1. Raadsbesluit met bijbehorende tekening met kenmerk VLB BPGC01.dgn d.d. 1 juni 2013:

Ter inzage te leggen stukken

1. Primaat

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Goes,

de secretaris,

drs. C.G.M. Maas.

de burgemeester,

mr. L.J. Verhulst.

Besluitnummer 16
Vergadering d.d. 27 juni 2013
Verzonden 18 juni 2013
Onderwerp Verlengingsbesluit bestemmingsplannen
'Havenindustrieterrein', 'Soutketen' en
'Binnenstad Centrum' (inclusief een klein deel
van de bestemmingsplannen 'Goes Oost 1 en
2').
Registratienummer 13INT00376

De raad van de gemeente Goes;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 juni 2013;

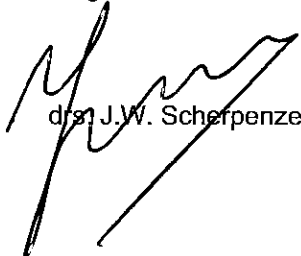
gelet op het bepaalde in artikel 3.1, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

1. de bestemmingsplannen 'Havenindustrieterrein' en 'Soutketen', zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende gewaarmerkte tekening (kenmerk VLB BPGC01.dgn d.d. 1 juni 2013), overeenkomstig artikel 3.1, lid 3 Wro te verlengen voor een periode van maximaal 10 jaar;
2. het bestemmingsplan 'Binnenstad Centrum' en een deel van de bestemmingsplannen 'Goes Oost 1 en 2', zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende gewaarmerkte tekening (kenmerk VLB BPGC01.dgn d.d. 1 juni 2013), overeenkomstig artikel 3.1, lid 3 Wro te verlengen voor een periode van maximaal 10 jaar;

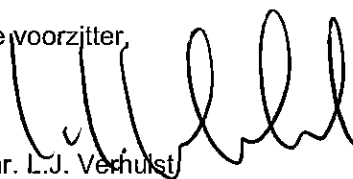
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Goes in zijn openbare vergadering van 27 juni 2013.

de griffier,



drs. J.W. Scherpenzeel.

de voorzitter,



mr. L.J. Verhulst





INHOUD VAN DEZE VOORSCHRIFTEN

PARAGRAAF I

ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1

Begripsbepalingen

Artikel 2

Wijze van meten

Artikel 3

Beoordeling gronden in verband met verstrekken bouwvergunning

PARAGRAAF II

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 4

Gemengde bebouwing met bijbehorende erven, categorie 1 en 2

Artikel 5

Verkeersdoeleinden, tevens dijk met waterstaatkundige functie

PARAGRAAF III

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 6

Gebuiksbealingen

Artikel 7

Vrijstellingen

Artikel 8

Wijzigingsbevoegdheid

Artikel 9

Overgangsbepalingen

Artikel 10

Strafbaarheid overtreding voorschriften

Artikel 11

Slotbepaling.

PARAGRAAF I

ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. plan: het bestemmingsplan "De Soutkeeten";
- b. kaart: de kaart, deel uitmakende van het plan;
- c. bestemmingsgrens: de grenslijn van de bestemming;
- d. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing is toegestaan;
- e. perceelsgrens: de grens van een bouwperceel;
- f. perceelsbreedte: de breedte van een bouwperceel;
- g. bebouwingsvlak: een stuk grond, waarop ingevolge het plan de gebouwen moeten worden geplaatst, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
- h. bebouwingsgrenzen: de grenslijnen van de bebouwingsvlakken, welke door de gebouwen naar de wegzijde (voorgevelrooilijn) of naar de van de weg afgekeerde zijde (achtergevelrooilijn) of zijdelings niet mogen worden overschreden door gebouwen, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
- i. hoofdgebouw: een gebouw, geen bijgebouw, aan- of uitbouw zijnde;
- j. bijgebouw: een ruimte, welke door haar indeling en inrichting is bestemd uitsluitend te worden gebruikt voor huishoudelijke berg- en werkruimte, garage of tuinhuisje, alsmede dierenverblijven;
- k. ander bouwwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- l. ander werk: een werk, geen bouwwerk zijnde;
- m. bouwlaag, laag: de begane grond of een verdieping van een gebouw, een onderhuis, zolderverdieping of vliering hieronder niet begrepen;
- n. dakvoet: de snijlijn tussen bovenkant dakbeschot en buitenkant gevel, hellende dakvlakken, topgevels, dakkapellen en liftopbouwen hieronder niet begrepen;
- o. afgewerkt maaiveld: de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond, welke ligt op 10 cm boven de kruin van de weg waaraan wordt gebouwd;
- p. bouwmarkt: een overdekte verkoopplaats met een bruto-vloeroppervlak van maximaal 3000 m², waarop een assortiment aan bouw- en doehetzelf-artikelen wordt aangeboden, zoals verwoord in bijlage 1.
- q. detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke niet-bedrijfsmatige gebruiker en gebruiker;

- r. verzorgend bedrijf: een bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten;
- s. ambachtelijk bedrijf: het bedrijfsmatig vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen geheel of overwegend door middel van handwerk, als ook - in verband hiermee en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang - het verkopen en/of leveren van goederen;
- t. bijzondere doeleinden met bijbehorende erven: het gebruik van gronden ten behoeve van de bouw van gebouwen ten dienste van openbaar bestuur, dienstverlening, religie, onderwijs, cultuur, opvoeding en recreatie, fysieke en geestelijke gezondheidszorg met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken, alsmede erven.

Artikel 2

Wijze van meten

1. Bij het toepassen van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:
 - a. de oppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk: buitenwerks en boven het afgewerkte maaiveld;
 - b. de inhoud van een gebouw: buitenwerks en boven het afgewerkte maaiveld;
 - c. de hoogte van een gebouw of ander bouwwerk: vanaf het hoogste punt van het gebouw - met uitzondering van schoorstenen - tot het afgewerkte maaiveld van het bouwperceel;
 - d. de hoogte van de dakvoet van een gebouw of ander bouwwerk: vanaf de dakvoet tot het afgewerkte maaiveld van het bouwperceel;
 - e. de breedte en diepte van een gebouw of ander bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande, dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;
 - f. de breedte van een bouwperceel: in de voorgevelrooilijn tussen de twee zijdelingse perceelgrenzen;
 - g. de afstand van een gebouw tot de openbare weg: vanaf het dichtst bij de openbare weg gelegen punt van het gebouw, boven het afgewerkte maaiveld en haaks op de openbare weg;
 - h. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens: vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw boven het afgewerkte maaiveld en haaks op de perceelsgrens;
 - i. de bebouwde oppervlakte van een perceel, bebouwingsvlak of een ander terrein: buitenwerks en boven het afgewerkte maaiveld met dien verstande, dat de oppervlakte van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden gesommeerd, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald.
2. De in deze voorschriften gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, zomede op afvoerpijpen van hemelwater, op gevellijsten, pilasters, plinten, stoep treden, kozijnen en dorpels.

Artikel 3

Beoordeling gronden in verband met verstrekken bouwvergunning

Bij de beoordeling van een verzoek om bouwvergunning blijft buiten beschouwing de grond, die tenminste in aanmerking is of moest worden genomen bij een eerder verleende bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven.

PARAGRAAF II

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 4

Gemengde bebouwing met bijbehorende erven, categorie 1 en 2

De op de kaart voor "gemengde bebouwing met bijbehorende erven, categorie 1 en 2" aangewezen gronden zijn bestemd:

in de categorie 1 voor: een bouwmarkt met een assortiment zoals omschreven in bijlage 1, kantoren en ambachtelijke en verzorgende bedrijven met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en andere werken, open terrein zoals opslag-, los- en laadplaatsen, parkeergelegenheid en erf;

in de categorie 2 voor: ambachtelijke en verzorgende bedrijven, ~~kantoren~~ en detailhandel in tapijt en gordijnen met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, andere werken, parkeergelegenheid en erf,

met dien verstande dat:

- a. de gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak;
- b. het bebouwingsvlak volledig mag worden bebouwd;
- c. de dakvoetheogte van een gebouw maximaal 10 m zal bedragen;
- d. de totale hoogte van een gebouw niet meer dan 12 m zal bedragen;
- e. de hoogte van vlaggemasten niet meer dan 8 m en die van overige andere bouwwerken maximaal 10 m zal bedragen;
- f. de hoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2 m zal bedragen.

Artikel 5

Verkeersdoeleinden tevens dijk met waterstaatkundige functie

De op de kaart voor "verkeersdoeleinden tevens dijk met waterstaatkundige functie" aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersvoorzieningen, zoals wegen, parkeerstroken, rijwielpaden en voetpaden, één en ander met de daarbij behorende bermen, groenstroken en de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken alsmede voor dijk met waterstaatkundige functie, met dien verstande dat:

- de hoogte van lichtmasten niet meer dan 7 m mag bedragen;
- de hoogte van overige andere bouwwerken en andere werken niet meer dan 2,50 m mag bedragen.

PARAGRAAF III

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 6

Gebruiksbepalingen

1. Het is verboden gebouwen, andere bouwwerken en onbebouwde gronden te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 7

Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in deze voorschriften ten aanzien van:

- a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van ten hoogste 15 m² en een hoogte van ten hoogste 3 m, zoals transformator- en schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel - en meetstations, wachthuisjes en telefooncellen;
- b. het oprichten van:
 1. een antenne en/of mast ten behoeve van het ontvangen en/of uitzenden van signalen, mits de hoogte van het bouwwerk niet meer dan 12 m zal bedragen;
 2. een windturbine, mits de wieken in hun hoogste stand niet hoger dan 30 m reiken;
- c. het overschrijden van de bebouwingsgrenzen met maximaal 10% van het bebouwingsoppervlak.

Artikel 8

Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming "Gemengde bebouwing met bijbehorende erven, categorie 1 en 2" te wijzigen in "bijzondere doeleinden met bijbehorende erven", met dien verstande dat:
 - a. voordat daaraan toepassing wordt gegeven burgemeester en wethouders de rijksconsulent voor Economische Zaken in Zeeland en de inspecteur van de volksgezondheid voor de Hygiëne van het milieu in Zeeland horen;
 - b. artikel 4, sub a tot en met f hierop van overeenkomstige toepassing is;

2. Bij toepassing van de in lid 1 bedoelde wijzigingsbevoegdheid worden de belanghebbenden, voorafgaand aan de vaststelling van de wijziging, in de gelegenheid gesteld gedurende een termijn van veertien dagen hun bezwaren schriftelijk kenbaar te maken.

Artikel 9

Overgangsbepalingen

1. Gebruik van gronden, dat ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaat en in strijd is met het plan, mag worden voortgezet.
2. Gebruik van gebouwen en andere bouwwerken dat ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaat, dan wel wordt verwezenlijkt of kan worden verwezenlijkt krachtens een voor het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp - plan aangevraagde bouwvergunning en in strijd is met het plan, mag worden voortgezet.
3. Gebruik van gronden, gebouwen en andere bouwwerken dat ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaat en daarmee in strijd is, mag worden gewijzigd, mits de afwijking ten aanzien van het plan niet wordt vergroot.
4. Gebouwen en andere bouwwerken, die voor het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp - plan bestaan dan wel kunnen worden gebouwd krachtens een voor dit tijdstip aangevraagde vergunning, welke in strijd is met het plan, mogen in geval van teniet gaan tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd, mits de afwijkingen van het plan niet worden vergroot en de aanvraag om bouwvergunning wordt ingediend binnen twee jaren na de dag waarop de calamiteit eindigde, behoudens onteigening overeenkomstig de wet.
5. Gebouwen en andere bouwwerken, die voor het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp - plan bestaan dan wel kunnen worden gebouwd krachtens een voor dit tijdstip aangevraagde vergunning en in strijd zijn met het plan, mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd, mits de afwijkingen ten aanzien van het plan naar aard en afmetingen niet zullen worden vergroot.

Artikel 10

Strafbaarheid overtreding voorschriften

Overtreding van het bepaalde in artikel 6, lid 1, van de voorschriften wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 11

Slotbepaling

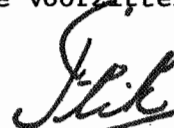
Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

Voorschriften bestemmingsplan "De Soutkeeten".

Aldus vastgesteld door de raad van
de gemeente Goes in zijn openbare
vergadering van 18 juni 1992.

de secretaris,

de voorzitter,



Assortimentslijst

Het in een bouwmarkt als bedoeld in artikel 4 van de voorschriften te voeren assortiment mag uitsluitend bestaan uit de volgende groepen:

- ijzerwaren
- hand- en elektrisch gereedschap en verhuur daarvan
- sanitair en installatiemateriaal
- PVC-artikelen
- elektra
- verf en verfwaren
- beitsen en houtveredelingsmiddelen
- lijmen, kittens en vulmiddelen
- sierpleisters
- bouwgrondstoffen en bouwmaterialen
- hout en houtwaren
- deuren en ramen
- plaatmaterialen
- (inbouw)keukens, - badkamers en kasten
- wand- en vloertegels
- behang en behangbenodigdheden
- zonwering
- isolatiematerialen
- dakbedekking/dakdoorvoeren
- doe-het-zelf artikelen voor de fiets
- tuinartikelen

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Goes in zijn openbare vergadering van 18 juni 1992.

de secretaris,

de voorzitter,

g e m e e n t e



Ons besluit tot goedkeuring is onherroepelijk als bedoeld in artikel 29, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ten aanzien van: het besluit tot vaststelling de Plankaart de Voorschriften met uitzending van:

Goedkeuring is onthouden aan:
een deel van de plan-
enkele delen kaart(en)
een deel van de voor-
enkele delen schriften
zoals in rood aangegeven

Goedgekeurd
Ged. goedgekeurd
~~Goedk. onthouden~~

bij beschikking van
Gedeputeerde Staten van Zeeland
van
nr. 420253/2 29.9.1992
dir. II, RO
overeenkomstig de geparafeerde minuut
de directeur directie II,