

Toelichting

behorende bij het bestemmingsplan Bedrijfsgebied
Slabbecoornpolder-Welgelegen van de gemeente Tholen

procedure

| plannummer | datum | raad | gedeputeerde staten | beroep |
|------------|------------|---------------------------|---------------------|--------|
| 6377 | 23-05-2003 | 23-10-2003 (gewijzigd) | 30-03-2004 | |

INHOUDSOPGAVE:

| | |
|---|-----------|
| Hoofdstuk 1 - Doel en opzet | 1 |
| 1.1 - Doel en context..... | 1 |
| 1.2 - Plangebied..... | 1 |
| 1.3 - Opzet plantoelichting..... | 2 |
| Hoofdstuk 2 - Ruimtelijk economisch beleid en programma gemeente | 2 |
| Locatiekeuze..... | 3 |
| Programma..... | 3 |
| Segmentering..... | 4 |
| Hoofdstuk 3 - Uitgangspunten en randvoorwaarden | 5 |
| 3.1 - Ruimtelijk-functionele structuur en bereikbaarheid..... | 6 |
| 3.2 - Water en bodem..... | 8 |
| 3.3 - Archeologische en natuurwaarden..... | 13 |
| 3.4 - Milieukwaliteit..... | 14 |
| 3.4.1 - Milieuzonering bedrijven..... | 14 |
| 3.4.2 - Toelaatbaarheid bedrijfwoningen..... | 16 |
| 3.4.4 - Wegverkeerslawaaï..... | 17 |
| 3.4.5 - Besluit milieueffectrapportage..... | 18 |
| 3.4.6 - Luchtkwaliteit..... | 18 |
| 3.5 - Overige aspecten..... | 18 |
| 3.5.1 - Leidingen..... | 18 |
| 3.5.2 - Militaire vliegbasis Woensdrecht..... | 19 |
| 3.5.3 - Uitsluiten seksinrichtingen..... | 19 |
| 3.5.4 - Handhaving..... | 20 |
| Hoofdstuk 4 - Bestemmingsregeling | 21 |
| 4.1 - Beleidsuitgangspunten..... | 21 |
| 4.2 - Bestemmingsregeling..... | 21 |
| 4.2.1 - Leeswijzer plankaart en renvooi..... | 21 |
| 4.2.2 - Leeswijzer voorschriften..... | 22 |
| 4.2.3 - Toelichting op hoofdstuk II van de voorschriften..... | 22 |
| Hoofdstuk 5 - Uitvoerbaarheid | 25 |
| 5.1 - Resultaten overleg ex artikel 10 Bro..... | 25 |
| 5.2 - Maatschappelijke uitvoerbaarheid..... | 29 |
| 5.3 - Financiële uitvoerbaarheid..... | 29 |
| Bijlage 1 - Beleidskader en programma | 30 |
| Bijlage 2 - Streefbeelden water | 38 |
| Bijlage 3 - Beschrijving huidige situatie water en bodem | 40 |
| Bijlage 4 - Natuurtoets uitbreiding bedrijventerreinen | 42 |
| Bijlage 5 - Basisgegevens Natuurloket | 46 |
| Bijlage 6 - Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten | 48 |
| Bijlage 7 - Inventarisatie en inschaling bedrijven Slabbecoorpolder-Welgelegen | 51 |

HOOFDSTUK 1 - DOEL EN OPZET

1.1 - Doel en context

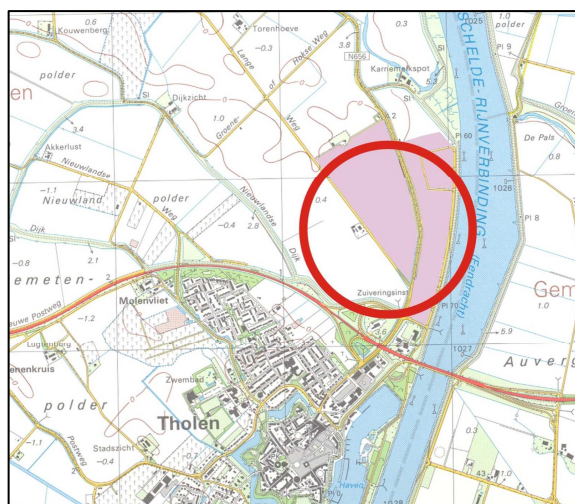
Doel van het voorliggende bestemmingsplan Bedrijfsgebied Slabbecoornpolder-Welgelegen is een actueel en eenduidig beleidskader en juridisch planologische regeling voor het lokaal en regionaal georiënteerde en ruimtelijk functioneel samenhangende bedrijfsgebied Slabbecoornpolder en Welgelegen bij de stadskern Tholen.

Aan dit bestemmingsplan liggen onder andere de volgende aanleidingen ten grondslag.

- Actualisering van beleid en bestemmingsregeling voor Slabbecoornpolder en Welgelegen is noodzakelijk. Voor deze bedrijventerreinen gelden immers verouderde bestemmingsplannen. Deze bestemmingsplannen dateren uit 1973 respectievelijk 1991 en sluiten wat betreft beleid en regelgeving onvoldoende of niet meer aan op de feitelijke situatie. Daarnaast is op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau wat betreft onder andere de beleidsterreinen ruimtelijke ordening en milieu inmiddels sprake van gewijzigde wet-/regelgeving en beleidsinzichten, welke van belang zijn voor het beheer en de ontwikkeling van bedrijventerreinen.
- Uitbreiding van Slabbecoornpolder en Welgelegen en een daarop afgestemde bestemmingsregeling is noodzakelijk om te kunnen voorzien in ontwikkelingsmogelijkheden van reeds aanwezige en vestigingsmogelijkheden voor nieuwe lokaal en regionaal verzorgende bedrijven.
- De capaciteit op deze bedrijventerreinen is thans nog zeer beperkt en gelet op de behoefte aan of vraag naar bedrijventerrein ontoereikend. Elders in of bij de kern Tholen zijn geen uitgeefbare bedrijventerreinen meer aanwezig noch gewenst.
- Juridisch-planologische regeling van het totale bedrijfsgebied Slabbecoornpolder-Welgelegen (inclusief uitbreiding) in één bestemmingsplan is gewenst. Dit is gewenst om reden van doelmatigheid en ten behoeve van eenduidigheid in planologisch beleid en regelgeving voor gelijksoortige gebieden en reducering van het aantal bestemmingsplannen voor het gemeentelijk grondgebied.

1.2 - Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van de stadskern Tholen en wordt globaal begrensd door het Schelde-Rijnkanaal (oostzijde), agrarisch gebied (noord- en westzijde), en de kern Tholen (zuidzijde). Het omvat de bedrijventerreinen Slabbecoornpolder, Welgelegen, de geplande uitbreidingen van deze bedrijventerreinen (noordelijke uitbreiding Slabbecoornpolder en de eerste fase van Welgelegen II) en een gedeelte van N286 met bijbehorende afslagen richting genoemde bedrijventerreinen en de kern. Het plangebied sluit naadloos aan op de plangebieden van de bestemmingsplannen Bedrijfsgebied Noord (vastgesteld 2000) en Kom Tholen (ontwerp 2002).



Voor de bestaande bedrijventerreinen in plangebied gelden thans de bestemmingsplannen Bedrijfsgebied Slabbecoornpolder (1973) en Bedrijfsgebied Welgelegen (1991). De overige gronden, waar de uitbreidingen zijn voorzien, zijn thans geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied Tholen (1977).

1.3 - Opzet plantoelichting

De bestemmingsplantoelichting (beschrijving en onderbouwing van het plan) is als volgt opgezet. In hoofdstuk 2 zijn het ruimtelijke economisch beleid en programma van de gemeente weergegeven, die de basis vormen voor de in hoofdstuk 3 opgenomen uitgangspunten en randvoorwaarden voor ontwikkeling, inrichting en regeling van het voorliggende bedrijvengebied Slabbecoornpolder-Welgelegen. Deze hoofdstukken en de bijlagen vormen de onderlegger voor de bestemmingsregeling. In hoofdstuk 4 wordt een beschrijving gegeven van de bestemmingsregeling als toelichting op de geprojecteerde bestemmingen op de plankaart en de bijbehorende voorschriften. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheidsaspecten van het plan.

HOOFDSTUK 2 - RUIMTELIJK ECONOMISCH BELEID EN PROGRAMMA GEMEENTE

Het ruimtelijk economisch beleid en programma van de gemeente Tholen ten aanzien van bedrijven is vastgelegd in de Beleidsvisie Bedrijventerreinen (1998). Bevorderen van de bedrijvigheid en werkgelegenheid hebben hierin een hoge prioriteit. Het terugdringen van werkloosheid en ongewenste pendel en het waarborgen/ bevorderen van welvaart en leefbaarheid binnen de gemeente zijn hiervoor belangrijke motieven.

Als belangrijke gemeentelijke doelstellingen gelden:

- aandacht voor wensen, knelpunten en uitbreidingsbehoeften van het in de gemeente gevestigde bedrijfsleven;
- optimaal benutten van kansen voor het aantrekken van bedrijven.



Ten aanzien van de bedrijvigheid aan de noordzijde van Tholen-stad wordt uitgegaan van kwaliteitsbeheer en van het doorzetten van de regionale opvangfunctie van de uitstekend ontsloten en strategisch gelegen bedrijvenlocaties Slabbecoornpolder en Welgelegen.

Voor uitbreiding van deze bedrijvenlocaties is het gebied tussen de N286 en Welgelegen aangewezen. Voor deze nieuwe bedrijvenlocatie wordt, gebaseerd op de aangetoonde behoefte en de regionale functie, een breed vestigingsprofiel voorgestaan. Voor het nabijgelegen bedrijventerrein Noord ligt beleidsmatig de nadruk op kwaliteitsverbetering en herstructurering.

Voor de overige kernen wordt uitgegaan van het waarborgen van een voldoende voorraad aan lokale bedrijventerreinen.

In de Beleidsvisie Bedrijventerreinen is een beschrijving en positionering gegeven van de economie van de gemeente Tholen, resulterend in kansen en bedreigingen voor de toekomstige economische ontwikkeling. Daarnaast bevat de visie een kenschets van het huidige aanbod aan bedrijventerreinen in de gemeente met aandacht voor de omvang, aard en functie van de terreinen, informatie over nog uitgeefbare grond en informatie over knelpunten en aandachtspunten.

Op basis van een (kwalitatieve) verkenning van de verschillende behoeftefactoren en de mogelijke toekomstige terreinuitgifte, is de vraag naar bedrijventerrein geconfronteerd met het aanbod. Per bedrijventerrein zijn vervolgens de uitbreidingsmogelijkheden bezien.

Op grond van ervaringscijfers en aangetoonde behoefte wordt in de beleidsvisie voor de mogelijke kwantitatieve ontwikkeling in de periode 1996 tot en met 2004 rekening gehouden met een ruimtebehoefte vanuit de markt van 50 - 60 ha. De totale voorraad aan nog uitgeefbaar terrein (direct uitgeefbaar + planologische reserve) op 1 oktober 1998 van 30,5 ha werd voorsnog toereikend gezien voor een periode van 5 tot 6 jaar. Mede afhankelijk van de feitelijke marktontwikkelingen geeft de beleidsvisie aan dat rekening moet worden gehouden met een mogelijke uitbreidingsbehoefte van 15 - 20 hectare in de periode 1996 tot en met 2004 en op enig moment na 2000 met uitbreiding van het bedrijventerrein Welgelegen (zijnde realisering van Welgelegen II).

Locatiekeuze

Voor Slabbecoornpolder is in de Beleidsvisie Bedrijventerreinen uit 1998 nog aangegeven dat uitbreiding in noordelijke richting ongewenst wordt geacht. Binnen de bestaande kavels was, ten tijde van opstelling, nog ruimte beschikbaar. Ook de provincie was tegen noordelijke uitbreiding van Slabbecoornpolder. Inmiddels is de situatie voor wat betreft het aan deze zijde van Slabbecoornpolder gevestigde bedrijf Hachmar Rattan, bedrijfseconomisch zo cruciaal, dat uitbreidingsruimte aangrenzend aan de huidige locatie benodigd is.

Verplaatsing van dit bedrijf of dislocatie is zowel uit oogpunten van recente investeringen en optimale bedrijfsvoering als vanuit planologie/ruimtelijk beleid (waaronder efficiënt en zorgvuldig ruimtegebruik) ongewenst en niet doelmatig. Voor Hachmar Rattan is er dan ook geen andere mogelijkheid dan uitbreiding in noordelijke richting. De uitbreiding van dit bedrijf kan en wordt voorzien op direct aan het huidige bedrijfsperceel grenzende gronden.

De ter plaatse aanwezige dijken en de provinciale weg vormen de maximale uitbreidingsruimte. Een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing is bij uitbreiding een vereiste.

Met een afschermdende groensingel in combinatie met het realiseren van water- en overige groenelementen in de directe omgeving van deze uitbreiding kan het landschapsbeeld/de ruimtelijke inpassing ter plaatse zelfs worden versterkt: in deze driehoekige polder zijn naast uitbreiding tevens ruimtelijke ingrepen/maatregelen noodzakelijk en gewenst in het kader van de waterhuishouding en ten behoeve van een calamiteitenontsluiting (zie ook paragrafen 3.1. en 3.2. en kaart 1).

Het terrein Welgelegen (inclusief de uitbreiding Welgelegen II) heeft een belangrijke functie als regionaal bedrijventerrein en zal deze functie ook behouden. De restcapaciteit is in 1998 gecalculeerd op 11,9 ha. De verwachting, in de Beleidsvisie Bedrijventerreinen uitgesproken, is dat na 2000 extra ruimte voor uitbreiding van Welgelegen nodig is vanwege de grote behoefte aan regionaal bedrijfsterrein. Hierbij is aangegeven dat eventuele uitbreiding in zuidwestelijke richting planologisch het meest in de rede ligt ook gelet op de huidige infrastructuur en de beperkte hinder van de bedrijvenlocatie op het open buitengebied. Het betreft uitbreiding van het bestaande terrein Welgelegen richting de N286. Afgaande op de aanbeveling vanuit de Beleidsvisie Bedrijventerreinen en het voorgenomen rijksbeleid om bedrijfsterreinontwikkelingen binnen de contouren te realiseren is gefaseerde uitbreiding van Welgelegen in deze richting alleszins acceptabel.

Naast een uitbreiding van bedrijventerrein Welgelegen in westelijke richting wenst het gemeentebestuur de gronden binnen de noordelijke afrit van de brug bij de planontwikkeling te betrekken. Deze gronden zijn van oudsher agrarisch in gebruik. Ter plaatse ligt boerderij "De laatste Stuiver". Door het verdwijnen van de agrarische gronden in de omgeving is het niet ondenkbaar dat deze boerderij op termijn de agrarische functie verliest.

Programma

De opvangtaak van de in de beleidsvisie Bedrijventerreinen voor de periode 1996 tot en met 2004 aangegeven additionele behoefte aan circa 15 – 20 ha aan bedrijventerrein en aan bedrijventerrein met een breed vestigingsprofiel is met name toebedeeld aan het te ontwikkelen/ nieuwe bedrijventerrein Welgelegen II bij Tholen-stad.

In de beleidsvisie staat aangegeven dat voor Welgelegen II een uitgifte van 2 - 3 ha bedrijfsgrond per jaar zeer wel tot de mogelijkheid kan behoren. De huidige marktsituatie bevestigt dit. De actuele algemene (macro-)economische ontwikkeling en goede vooruitzichten, de investeringsbereidheid van bedrijven en belangstelling van bedrijven (uitbreiding, verplaatsing en nieuwvestiging) voor een bedrijfsgrond bij Tholen-stad rechtvaardigen volgens het gemeentebestuur de aannahme dat een uitgifte van 2–3 hectare bedrijventerrein per jaar (ruimschoots) haalbaar kan zijn.

Sinds de vaststelling van de Beleidsvisie Bedrijventerreinen zijn nagenoeg alle percelen op het bestaande bedrijventerrein Welgelegen (terrein Welgelegen I) verkocht of in optie uitgegeven. De hoeveelheid beschikbare grond bedraagt nog circa 3 hectare, waarvan circa 2 hectare in optie is uitgegeven.

Slabbecoornpolder is volledig uitgegeven. De beoogde noordelijke uitbreiding (circa 2,5 ha netto bedrijventerrein) komt volledig in gebruik bij de (aan betreffende gronden grenzende) meubelgroothandel Hachmer Rattan.

Gelet op de huidige ruimtevraag van bedrijven om zich te vestigen op regionaal bedrijventerrein binnen de gemeente Tholen wordt zowel de beperkte uitbreiding van Slabbecoopolder als ook de ontwikkeling van de 1^e fase van het bedrijventerrein Welgelegen II met een oppervlakte van circa 9 ha) alleszins verantwoord geacht.

Hoewel naar de behoefte aan ruimte of nieuwe locaties voor kantoren geen onderzoek is verricht, bereiken de gemeente regelmatig signalen dat voor kantoren in Tholen-stad momenteel geen of onvoldoende geschikte locaties beschikbaar zijn. Het gemeentebestuur acht het gewenst om in het plangebied enige mogelijkheden te bieden voor particuliere initiatieven voor kantoorvestiging.

Segmentering

Voor Welgelegen II wordt overeenkomstig de Beleidsvisie Bedrijventerreinen uitgegaan van een regionaal georiënteerd bedrijventerrein met breed vestigingsprofiel: zoals industrie en ambacht, bouw- en installatiebedrijven, (grootschalige detail-)handel en transport/ distributie. Met name de laatste categorieën bedrijven zijn over het algemeen grote ruimtevragers. Voorts verkrijgt het bedrijventerrein een functie voor de uitbreiding/opvang c.q. verplaatsing van al of niet grootschalige bedrijven die thans nog elders op het eiland zijn gevestigd en daar ruimtelijk, planologisch en/of milieuhygiënisch geen goede bestaans- en/of ontwikkelingsmogelijkheden (meer) hebben. Voor de zuidelijk randzone van Welgelegen II wordt aanvullend hierop representatieve bedrijvigheid voorgestaan.

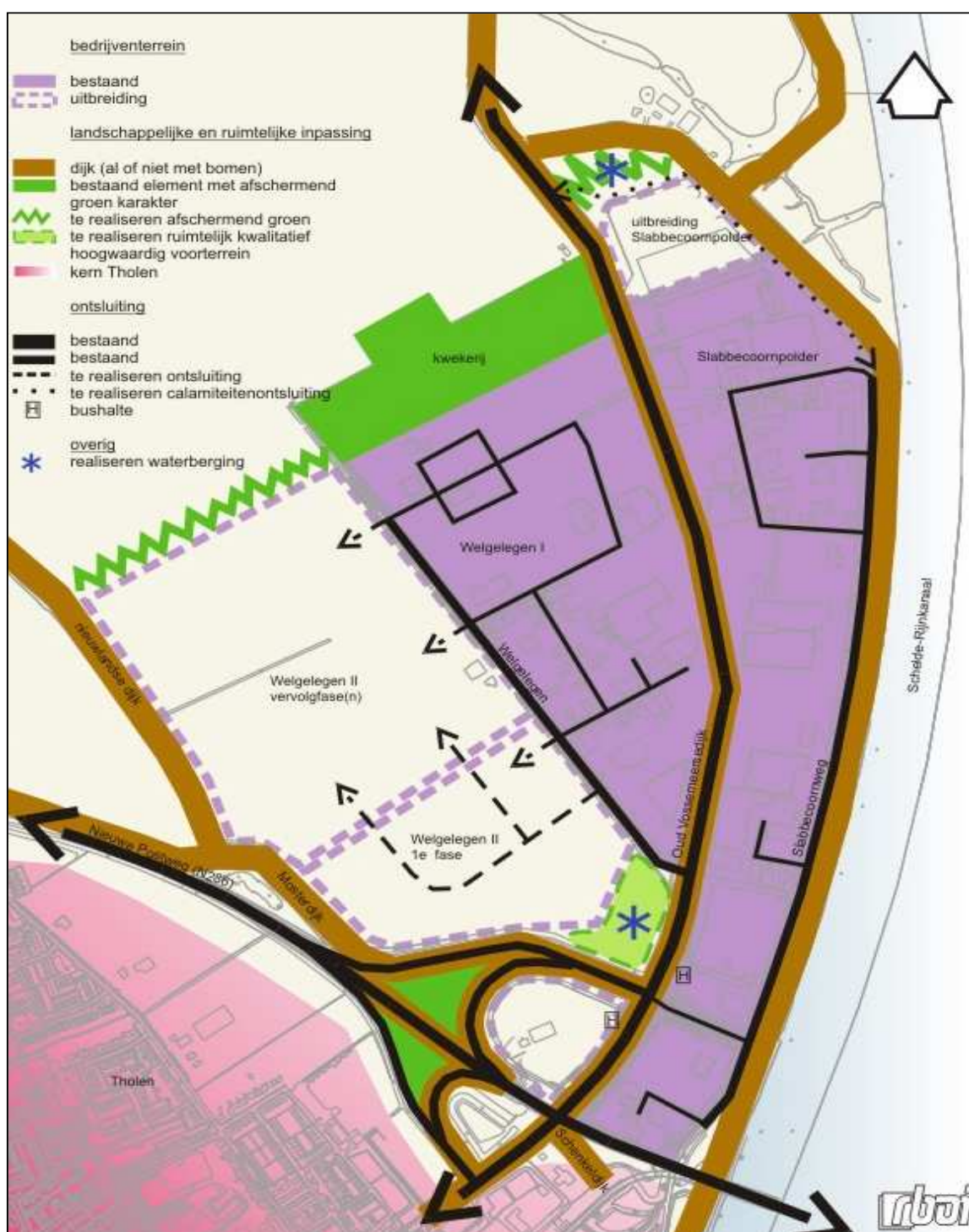
Ten behoeve van de voorgestane uitbreiding van Slabbecoopolder is geen segmentering noodzakelijk. Het gaat immers om een afronding van het bedrijventerrein en invulling van het terrein door de meubelgroothandel.

Realisatie van zelfstandige kantoorvestigingen op Welgelegen II is niet in de Beleidsvisie Bedrijventerreinen voorzien en op grond van het vigerende rijksbeleid ook niet mogelijk en gewenst. Uitsluitend indien een (centraal) openbaarvervoersstation/ -knooppunt aanwezig is op de locatie, is zelfstandige kantoorvestigingen op het bedrijventerrein bespreekbaar. Indien alle publieke functies worden gecentraliseerd (nabij de beoogde openbaarvervoershalthes) en er vanuit de vervoermaatschappij belangstelling is om de huidige buslijnen te verleggen zodat ter plaatse een centraal openbaarvervoersknooppunt ontstaat, zou een kantorenlocatie op Welgelegen II eventueel tot de mogelijkheden kunnen behoren. Omdat op de realisering van een vervoersknooppunt thans geen concreet zicht bestaat, wordt in het voorliggende bestemmingsplan geen rekening gehouden met kantoren op Welgelegen II.

HOOFDSTUK 3 - UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

Voor de ontwikkeling van het bedrijvengebied Slabbecoornpolder-Welgelegen zijn uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd en op structuurniveau vertaald in een ruimtelijke beeld (zie kaart 1). Deze zijn mede gebaseerd op het in de bijlagen aangegeven beleidskader en programma en een analyse van de huidige situatie en functies. Dit hoofdstuk geeft hierop een toelichting. Achtereenvolgens wordt daartoe ingegaan op ruimtelijk-functionele structuur en bereikbaarheid, water en bodem, archeologische en natuurwaarden, milieukwaliteit en overige aspecten.

Kaart 1 Ruimtelijk structuurbeeld bedrijvengebied Slabbecoornpolder-Welgelegen



3.1 - Ruimtelijk-functionele structuur en bereikbaarheid

Ruimtelijke inrichting en landschappelijke inpassing

De bedrijventerreinen Slabbecoornpolder en Welgelegen (inclusief uitbreiding) vormen in het landschap duidelijk herkenbare deelgebieden.

Dit wordt mede bepaald door de aanwezige dijken: dijk langs Eendracht/ Schelde-Rijnkanaal, Schenkeldijk, Oud-Vossemeersedijk, de Nieuwlandsedijk en de Mosterdijk. Deze dijken zijn op het bedrijventerrein en in het omliggende landschap zich duidelijk manifesterende en kwalitatief structuurkenmerkende elementen. Deze dijken, de Nieuwe Postweg/N286 (inclusief de brug over het kanaal) en de aan de noordzijde van Welgelegen aanwezige kwekerij Welgelegen vormen harde en in het landschap duidelijk herkenbare grenzen en afschermingen, die in afdoende mate zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van het bedrijvengebied in de omgeving.

De bedrijventerreinen Slabbecoornpolder en Welgelegen worden door de N286 gescheiden van Tholen-stad en vormen als zodanig een ruimtelijk afzonderlijk doch ruimtelijke en functioneel samenhangend bedrijvengebied.

De N656 (Oud-Vossemeersedijk) is in dit gebied door het brede profiel (doorgaande weg op dijk met afwateringssloten, laanbeplanting en vrijliggend fietspad) een duidelijk herkenbare ruimtelijke drager, welke in belangrijke mate bijdraagt aan de interne gebiedsgeleding en daarmee aan de ruimtelijke kwaliteit en structuuropbouw van het gehele bedrijvengebied.

Ook de Slabbecoornweg vormt een in de ruimtelijke structuur door profilering, oriëntatie en begeleidend effect van de naastgelegen dijk een structurerend element.

In de huidige ruimtelijke context vervult evenwel de weg Welgelegen op structuurniveau ondanks de ontsluitingsfunctie voor het bestaande bedrijventerrein Welgelegen nog nauwelijks een rol van betekenis. Versterking van ruimtelijke herkenbaarheid en karakter van deze weg is uit oogpunt van stedenbouwkundige kwaliteit en functie in relatie tot de identiteit en presentatie van het bedrijvengebied nadrukkelijk gewenst. Dit geldt zeker op het moment van concrete ontwikkeling van het bedrijventerrein Welgelegen II. Opwaardering van ruimtelijk profiel en inrichting, aandacht voor kwaliteit van en structuurbegeleiding door groenvoorzieningen en/of waterelementen en bebouwing in de randzone zijn voor het bestaande en toekomstige bedrijvengebied Welgelegen van belang. Met name met een kwalitatief hoogwaardige inrichting van het voorterrein bij de aansluiting van de weg Welgelegen op de Oud-Vossemeersedijk en aandacht voor representativiteit van aanliggende bedrijven (gebouwen en bedrijfsperceel) kan een kwaliteitsimpuls worden gegeven aan het imago van het gehele bedrijvengebied Slabbecoornpolder-Welgelegen. In relatie hiermee alsook vanwege de goede bereikbaarheid leent met name deze locatie zich voor onder andere publiekstrekkende bedrijvigheid (waaronder bijvoorbeeld perifere detailhandel).

Aan de noordzijde van het bedrijventerrein Slabbecoornpolder is uitbreiding van het aldaar gevestigde bedrijf Hachmer-Rattan/Habufa voorzien op direct aan het huidige bedrijfsperceel grenzende gronden (overeenkomstig het in hoofdstuk 2aangegeven ruimtelijk economisch beleid en programma van de gemeente). In beginsel geven de aanwezige dijken (zoals hiervoor aangegeven) voldoende waarborgen voor een verantwoorde landschappelijke inpassing. Op de Oud Vossemeersedijk bevindt zich evenwel een doorgaande weg. Vanaf deze weg is er vanuit noordelijke richting nog een grotendeels onbelemmerd zicht op het bedrijventerrein Slabbecoornpolder. Mede in verband hiermee wordt noordelijk van de beoogde uitbreiding van dit bedrijventerrein bij de planontwikkeling uitgegaan van/ voorzien in de aanleg van water- en overige groenelementen in de nog resterende driehoekige polder. Met deze ontwikkeling is sprake van ruimtelijke afronding van het bedrijventerrein Slabbecoornpolder.

Westelijk van het bestaande bedrijventerrein Welgelegen is het uitbreidingsgebied Welgelegen II gepland. Dit gebied, dat voor de korte en langere termijn moet voorzien in mogelijkheden voor bedrijfsterreinontwikkeling omvat thans nog in agrarisch gebruik zijnde gronden met omliggende randsloten. Betreffende gronden vormen nog een uitloper van het noordelijk gelegen overwegend open agrarisch gebied. Het in dit uitbreidingsgebied aanwezige agrarisch bedrijf wordt op termijn gesaneerd.

Ten behoeve van een verantwoorde landschappelijke inpassing van dit toekomstige bedrijventerrein (Welgelegen II) is aan de noordzijde een afschermend groen-/ landschapselement van formaat gewenst. De zuid-oostzijde van Welgelegen II heeft, als gevolg van de ligging aan en oriëntering op het wegvak van de Oud-Vossemeersedijk tussen Welgelegen en N286 en nabij de af-/oprit van de N286 en aansluiting op de Grindweg en de Oud-Vossemeersedijk, in potentie kwaliteiten als een zichtlocatie.

Dit zuidelijk deelgebied beïnvloedt in belangrijke mate de beeldkwaliteit van zowel het gehele bedrijvengebied aan deze zijde van de N286 alsook van de noordelijke entree van Tholen-stad. Ter plaatse is, zoals hiervoor reeds is aangegeven, een hierop afgestemd zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing/gebiedsinrichting en architectonische vormgeving van gebouwen en daarbij passende representatieve bedrijvigheid van belang.

Het bedrijventerrein Welgelegen II zal gefaseerd worden ontwikkeld. Voorliggend bestemmingsplan beperkt zich tot de voorgenomen ontwikkeling van de eerste fase: het meest zuidelijke deelgebied.

Voor het gehele bedrijvengebied Slabbecoornpolder-Welgelegen wordt uitgegaan van een maximumbebouwingshoogte van 10 meter. Dit wordt gelet op de aanwezige dijken en de bestaande en aan de noordrand van het bedrijvengebied geplande groenafschermingen uit landschappelijke oogpunt alleszins acceptabel geacht en sluit aan op reeds in het huidige bedrijvengebied bestaande hoogten en bestemmingsregeling.

Daarnaast wordt uitgegaan van een minimumgoothoogte van 6 meter. Hiermee wordt in het verlengde van het rijks- en provinciaal beleid een efficiënt en zorgvuldig ruimtegebruik op de bedrijfspercelen bevorderd.

Functionele inrichting

Het gehele bedrijvengebied Slabbecoornpolder-Welgelegen heeft een functie als regionaal bedrijventerrein met een breed vestigingsprofiel. Zoals in het in hoofdstuk 2 aangegeven ruimtelijk economisch beleid en programma van de gemeente zal het deze functie blijven behouden.

De noordelijke uitbreiding van Slabbecoornpolder wordt wat betreft het bedrijfsterreindeel geheel benut en ingevuld door de (aangrenzende) meubelgroothandel.

Voor Welgelegen II heeft overeenkomstig het gemeentelijk ruimtelijk economisch beleid en programma naast de functie van een regionaal georiënteerd bedrijventerrein met breed vestigingsprofiel ook een functie voor de uitbreiding/ opvang c.q. verplaatsing van al of niet grootschalige bedrijven die thans nog elders op het eiland zijn gevestigd en daar ruimtelijk, planologisch en/of milieuhygiënisch geen goede bestaans- en/of ontwikkelingsmogelijkheden (meer) hebben.

Voor de zuidelijk randzone van Welgelegen II wordt, zoals hiervoor reeds is vermeld, mede gelet op de kwaliteit als zichtlocatie met name representatieve bedrijvigheid voorgestaan. In relatie hiermee en vanwege de goede bereikbaarheid (per auto, fiets en openbaar vervoer) en de korte afstand tot de kern Tholen leent deze locatie zich ook goed voor vestiging publieksaantrekkende bedrijvigheid, waaronder grootschalige/perifere detailhandel.

Bereikbaarheid en ontsluiting

Auto- en vrachtverkeer

De bedrijvenlocaties (bestaand en te ontwikkelen) in het plangebied zijn voor het auto- en vrachtverkeer uitstekend bereikbaar. Door de directe nabijheid van de provinciale wegen N656 (Oud Vossemeersedijk), de N286 (Nieuwe Postweg) hebben de bedrijventerreinen een goede en snelle aansluiting op het Brabantse en Zeeuwse hoofdwegennet.

De bestaande en toekomstige bedrijventerreinen zijn vanaf de Oud Vossemeersedijk bereikbaar via de daarop aantakende interne hoofdontsluitingen Deltaweg/ Slabbecoornweg en Welgelegen. Het betreffende wegvak van de Oud-Vossemeersedijk is aan te merken als gebiedsontsluitingsweg. Ten behoeve van een duurzaam veilige verkeersafwikkeling is gelet op de gebiedsontsluitingsfunctie ter plaatse een toename van het aantal aantakkingen/ontsluitingen niet gewenst.

In samenhang met de noordelijke uitbreiding van Slabbecoornpolder wordt voorzien in de aanleg van een calamiteitenontsluiting (met een verhardingsbreedte van 3,5 meter en met aan weerszijden daarvan een 1 meter brede strook met graskeien). Op het bestaande bedrijventerrein Slabbecoornpolder ontbreekt thans een calamiteitenontsluiting. Uit oogpunt van bereikbaarheid en veiligheid is realisering daarvan noodzakelijk. Via een overeenkomst tussen gemeente en de grondeigenaar wordt het gebruik geregeld (alleen in geval van calamiteit).

Op de bestaande bedrijventerreinen is parkeren op of langs de openbare weg zowel voor personenauto's als voor vrachtwagen(combinatie)s toegestaan. Hoewel uit oogpunt van verkeersveiligheid en ruimtelijke kwaliteit de voorkeur uitgaat naar volledig parkeren op de bedrijfsperven, is dit gelet op de huidige situatie (problemen dienaangaande zijn niet bekend) en aard van veel op deze bedrijventerreinen reeds gevestigde bedrijven niet noodzakelijk. Een toename van parkeren op of langs de openbare weg wordt niet voorgestaan. Eventuele additionele parkeerbehoefte dient op de bedrijfsperven te worden gerealiseerd.

Voor bestaande en toekomstige bedrijven op de huidige bedrijventerreinen die substantieel verkeer genereren, zoals bedrijven met een transportfunctie en bedrijven met veel personeel en/of omvangrijk autobezzoek van klanten/publiek, geldt in ieder geval als uitgangspunt dat op de (eigen) bedrijfsperven wordt voldaan aan op de eigen behoefte afgestemde parkeerruimte/-voorzieningen. Dit uitgangspunt geldt ook voor alle bedrijven op de beoogde toekomstige bedrijventerreinen: noordelijke uitbreiding van Slabbecoornpolder en het bedrijventerrein Welgelegen II.

Een gebiedsontsluitingsweg (Oud Vossemeersedijk), interne hoofdontsluitingen (Deltaweg/ Slabbecoornweg en Welgelegen) en calamiteitenontsluitingen moeten uit oogpunt van verkeersdoorstroming en veiligheid in ieder geval gevrijwaard blijven van parkeren.

Openbaar

Het openbaar vervoer op Tholen wordt verzorgd door de openbaarvervoersmaatschappij BBA. De dienstregeling van deze maatschappijen geschiedt langs het plangebied via de provinciale wegen N286 en N656 door middel van de buslijnen 102 (Oude Tonge-Bergen op Zoom) en 109 (sneldienst Stavenisse-Bergen op Zoom). Ter hoogte van het bedrijventerrein zijn haltevoorzieningen aanwezig (aan weerszijden van de Oud-Vossemeersedijk bij de hoofdtoegangen van Slabbecoornpolder en Welgelegen). De bereikbaarheid van de terreinen met het openbaar vervoer is dan ook goed te noemen.

Fietsverkeer

Vanuit Tholen-stad en Oud Vossemeer zijn de bedrijventerreinen per fiets bereikbaar via langs de N656 gelegen vrijliggende fietsvoorzieningen. Voor fietsverkeer uit de richting Halsteren en Bergen op Zoom zijn de bedrijventerreinen bereikbaar via een vrijliggend fietspad langs de N286, de Eendrachtsweg daarop aansluitende verbinding (beide autovrij) met de Schelde-Rijnweg/ Slabbecoornweg. Fietsverkeer uit westelijke richting kan de bedrijventerreinen bereiken via ofwel het agrarisch wegensysteem ofwel via een vrijliggend fietspad langs de N286 en het wegensysteem in Tholen-stad.

Vanaf de noordzijde/ vanuit de richting Oud Vossemeer vormt de route Molenweg-Langeweg-Welgelegen een goede en goedgebruikte fietsverbinding met het bedrijventerrein Welgelegen. Een rechtstreekse fietsverbinding tussen Oud Vossemeersedijk en Welgelegen is derhalve niet nodig.

Op de bedrijventerreinen zelf zijn geen vrijliggende of gemarkeerde fietsvoorzieningen aanwezig. Voor de weg Welgelegen is herstructurering van deze interne hoofdontsluitingsweg gewenst waarbij nadrukkelijk rekening wordt gehouden met realisering van een duidelijk herkenbare en veilige fietsvoorziening. Dit vanwege de huidige te krappe profilering en lange rechtsstand van de weg in relatie tot de (toekomstige) omvang van het bedrijfgebied Welgelegen, de functie van de interne hoofdontsluitingsweg en de daarmee samenhangende verkeerstoename.

3.2 - Water en bodem

In deze paragraaf wordt ingegaan op de voor de planontwikkeling relevante uitgangspunten en randvoorwaarden ten aanzien van de aspecten water en bodem. Deze zijn mede gebaseerd op het in bijlage 1 aangegeven beleidskader, de in bijlage 2 opgenomen streefbeelden voor water en de in bijlage 3 weergegeven beschrijving van de huidige situatie van water en bodem.

Onderscheid wordt gemaakt in de volgende aandachtsvelden:

- samenwerking en communicatie;
- gewenste ontwikkelingen waterhuishouding (kwantitatief en kwalitatief);
- keur waterbeheer.

Water

Samenwerking en communicatie

De gemeente Tholen en de waterbeheerder, het Waterschap Zeeuwse Eilanden, streven bij de uitbreiding van de bedrijventerreinen Slabbecoornpolder en Welgelegen, net als bij de woongebieden, naar een duurzaam watersysteem. Uitgangspunten hierbij zijn een goede waterkwaliteit, voldoende waterberging en visueel aantrekkelijk water. Over bestaande waterhuishoudkundige belangen en de structuur van het gewenste watersysteem (waaronder de afstemming op elkaars afvalwatersysteem) is overleg gevoerd tussen gemeente en Waterschap. De resultaten van dit overleg hebben geleid tot het gekozen c.q. zijn verwerkt in het ontwikkelde watersysteem.

De concrete inrichting van het bestaande watersysteem in Slabbecoornpolder en Welgelegen I en daaraan verbonden technische uitwerkingen zijn onderwerp van overleg dat de gemeente en het Waterschap in het vervolgtraject van de planontwikkeling zullen voeren.

Daarnaast hebben gemeente en Waterschap/ waterbeheerder afgesproken dat de kosten van de uitvoering van de watermaatregelen door de gemeente worden gefinancierd. De kosten van de aan te leggen extra waterberging (3%) worden voorsnog gefinancierd door de waterbeheerder. Over het onderhoud van het oppervlaktewater zijn nog geen afspraken gemaakt. Gemeente en waterbeheerder zullen deze in het kader van het stedelijk waterplan maken en vastleggen.

De (toekomstige) gebruikers van het plangebied zullen over de voor hen relevante aspecten aangaande de toekomstige waterhuishouding in het bedrijvengebied Slabbecoornpolder worden geïnformeerd (door een gerichte voorlichting): met name over het functioneren van het watersysteem en de effecten van foutief gebruik. De gemeente zal de huidige en toekomstige gebruikers van het bedrijvengebied schriftelijke informatie verstrekken.

Gewenste ontwikkelingen waterhuishouding (kwantitatief en kwalitatief)

Inrichting

Voor de bestaande waterelementen op de bedrijventerreinen Slabbecoornpolder en Welgelegen wordt voor het streefbeeld voor de toekomstige inrichting, waterkwaliteit en waterkwantiteit vanuit de algemene functies van het water uitgegaan van het laagste ecologische niveau in 2020 (zie tabel a van bijlage 2).

Voor de te realiseren waterpartij noordelijk van het bedrijventerrein Slabbecoornpolder en de waterpartij op/ bij het bedrijventerrein Welgelegen II streeft de gemeente naar het middelste ecologische niveau.

Conform de landelijke normen van het Waterbeleid 21^e eeuw dient het stedelijk gebied tenminste te worden beschermd tegen een theoretische hoeveelheid neerslag die één keer per 100 jaar optreedt. Het waterpeil mag hierbij stijgen tot het niveau van het laagste maaiveld. Daarnaast is bij een theoretische neerslaghoeveelheid die één keer per 10 jaar optreedt, de toegestane peilstijging van het oppervlaktewater maximaal 50 cm. Uitgaand van deze normen dient het benodigde wateroppervlak in het bedrijvengebied Slabbecoornpolder-Welgelegen minimaal 4% van het totale oppervlak te bedragen. Gezien het bruto-oppervlak van in totaal 75 ha van de bedrijventerreinen Slabbecoornpolder (inclusief noordelijke uitbreiding) en Welgelegen (inclusief Welgelegen II, de 1^e fase) is het benodigde wateroppervlak minimaal 3 ha. Op de bestaande bedrijventerreinen Slabbecoornpolder en Welgelegen is thans 0,75 ha oppervlaktewater respectievelijk 0,25 ha oppervlaktewater aanwezig. Om aan de benodigde waterberging te kunnen voldoen wordt bij voorliggende plan/gebiedsontwikkeling bij de uitbreidingslocatie Welgelegen II, de 1^e fase, circa 1,5 ha oppervlaktewater aangelegd. Aan de noordzijde van het bedrijventerrein Slabbecoornpolder zal 0,5 ha oppervlaktewater worden gerealiseerd.

Bij de aanleg van waterlopen en -partijen zijn taludhellingen van 1:2 of flauwer vereist. Uit oogpunt van veiligheid zijn plasbermen vereist. Bij de realisatie van de 1^e fase van het bedrijventerrein Welgelegen II zal hieraan worden voldaan. Bij bestaande sloottaluds in het plangebied vormt dit aspect een aandachtspunt waaraan bij het opstellen van het stedelijk waterplan nader invulling zal moeten worden gegeven.

De oevers dienen als moeraszone te worden ingericht. Hiervoor geldt hetzelfde als taludhellingen.

Waterkwantiteit

Wanneer wordt uitgegaan van het laagste ecologische niveau, is een minimale waterdiepte vereist van 0,5 m voor waterlopen en 1,0 m voor vijvers. Voor bestaande waterlopen in het plangebied zal het stedelijk waterplan hieraan nader invulling geven. Bij de aanleg van de nog te realiseren waterpartijen is het streefbeeld het middelste ecologisch niveau.

Voor de overige eisen die aan de concrete uitvoering worden verbonden wordt verwezen naar de tabellen in bijlage 2.

Ontwatering/grondwateroverlast

De minimale ontwatering bedraagt 1,0 m onder primaire wegen, 0,7 m onder bebouwing en wegen en 0,5 m in tuinen en plantsoenen. De gemiddeld hoogste grondwaterstand in het plangebied varieert tussen 0,4 en 0,8 m onder het maaiveld.

Ten aanzien van de ontwatering van wegen en bebouwing wordt thans dan ook niet aan de eisen voldaan. Om dit knelpunt op te heffen wordt voorzien in de aanleg van een infiltratie-transportriool (IT-riool) in combinatie met een drainagesysteem (op de percelen) waarmee de grondwaterstand in afdoende mate kan worden verlaagd. Overigens zijn er geen klachten bekend over grondwateroverlast in het plangebied.

Afvalwatersysteem

Naar aanleiding van het resultaat van een onderzoek in 2001 door het Waterschap en de gemeente naar de kwaliteit van het regenwater zal het rioolstelsel van het bedrijventerrein Slabbecoopolder worden omgebouwd van gescheiden systeem tot verbeterd gescheiden systeem. Afgezien is van het aanbrengen van extra berging in het rioolstelsel. Reden hiervoor is dat door extra berging de toevoer van relatief schoon water naar de zuivering zou toenemen, met als gevolg een verminderde werking van het zuiveringsproces.

Het rioolstelsel van het bedrijventerrein Welgelegen I is uitgevoerd als verbeterd gescheiden stelsel. Een gedeelte van dit stelsel lost op een open retentie bassin. Dit bassin vult zich bij hevige regenval en loopt vervolgens weer leeg in het rioolstelsel. Wordt het bassin te vol dan loopt het over in het oppervlaktewater. Het overige deel lost via overstorten op het oppervlaktewater. Waar mogelijk zijn de schone dakoppervlakken rechtstreeks aangesloten op het oppervlaktewater.

Het rioolstelsel is in overeenstemming met het rioleringsbeleid van het Waterschap. Omdat Welgelegen I echter nog niet is volgebouwd, is er nog geen volledige inschatting te maken van de werkelijk aanwezige berging in mm die in het stelsel aanwezig is. Zodra de laatste percelen zijn volgebouwd kan een inventarisatie plaatsvinden en kan met het Waterschap de afweging gemaakt worden of er aanpassing van het stelsel nodig zal zijn.

In het kader van de optimalisatiestudie van de kernen Tholen en Oud-Vossemeer is vastgelegd dat bij uitbreidingsplannen gestreefd wordt naar 100% afkoppeling van verhard oppervlak. De uitbreidingsplannen lozen daardoor niet op de riolering. Het afvalwatersysteem van de 1^e fase van het bedrijventerrein Welgelegen II zal daarom worden uitgevoerd als gescheiden stelsel. Het afvalwater wordt hierbij afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Het hemelwater van de verharde oppervlakken in Welgelegen II (1^e fase) wordt afgekoppeld en ondergronds afgevoerd naar een aan te leggen helofytenfilter rondom dit bedrijventerrein (met uitzondering van de zuidwestzijde, nabij de Mosterdijk). Dit helofytenfilter wordt door een dijkje gescheiden van de eveneens rondom het bedrijventerrein Welgelegen II geplande watergang/-partij. Via enkele drainagebuizen door het dijkje staat het helofytenfilter in verbinding met de watergang/-partij, waarop het water uiteindelijk wordt geloosd. Met de afvoer via een helofytenfilter wordt beoogd de kwaliteit van het te lozen hemelwater en daarmee ook het water in de aansluitende waterlopen- en partijen te verbeteren.

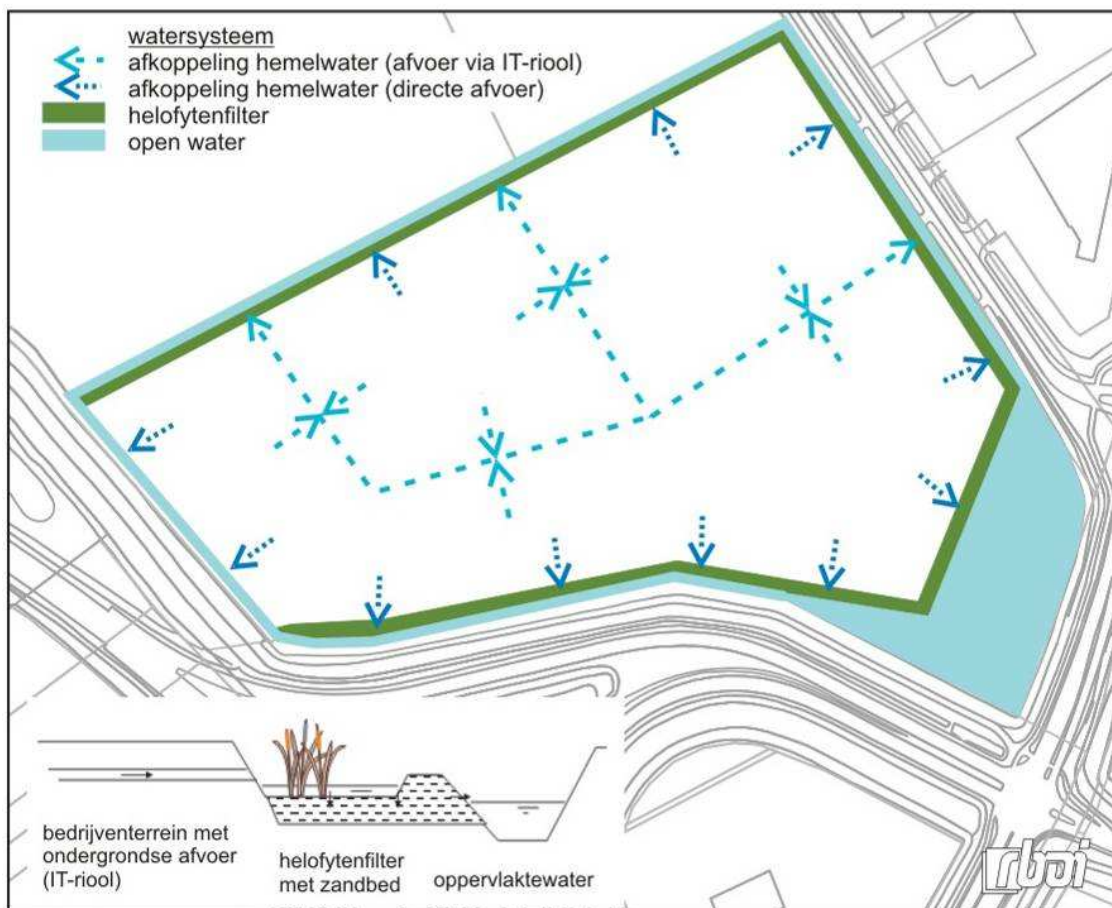
Voor het afvoeren van het hemelwater van de wegen en eventueel terreinen en daken van bedrijven die niet direct aan het water grenzen wordt gekozen voor het aanleggen van een IT-riool

Voor het afvoeren van het hemelwater van de wegen en eventueel terreinen en daken van bedrijven die niet direct aan het water grenzen wordt gekozen voor het aanleggen van een IT-riool (infiltratie-transport riool). Dit biedt tevens de mogelijkheid om direct drainagewater van de wegen en terreinen en onder de gebouwen direct af te voeren.

Voor de aanleg van de drainage op particuliere terreinen zijn de eigenaren verantwoordelijk. De gemeente zorgt voor het transport vanaf de perceelsgrens tot aan het open water. De IT-riolen lozen op de helofytenfilters.

Voor de afvoer van het vuilwater en hemelwater tot aan de perceelsgrens zijn de eigenaren eveneens verantwoordelijk. Als scheiding wordt op de perceelsgrens een ontstoppingsputje aangebracht.

Kaart 2 Structuur watersysteem Welgelegen II (1^e fase)



Keur waterbeheer

Ingevolge de Keur Waterbeheer van het Waterschap Zeeuwse Eilanden (vastgesteld op 28 maart 1996) dienen ten opzichte van door het Waterschap beheerde waterlopen obstakelvrije stroken/beplantings- en bebouwingsvrije onderhoudstroken (ook wel schouwstroken genoemd) in acht te worden genomen. De breedte van de aan weerszijden van waterlopen aan te houden onderhoudstroken zijn afhankelijk van de bovenbreedte van de waterlopen.

In bepaalde stedelijke gebieden worden primaire waterlopen echter onderhouden door de gemeente. Het is de bedoeling dat aan deze situatie in de toekomst een einde komt. Waterschap en gemeente zijn in onderhandeling over de (overname van) het onderhoud in stedelijk gebied.

Het water kwantiteitsbeheer in stedelijk gebied berust bij de gemeente. Punt van discussie is nog hoe om te gaan met de Keur Waterbeheer in het stedelijk gebied. In bepaalde situaties is ontheffing mogelijk van de in de keur opgenomen verbodsbepalingen inzake het gebruik van gronden langs waterlopen (beplantings- en bebouwingsverboden).

Wanneer de bovenbreedte van waterlopen niet groter is dan 9 meter dient ten minste één zijde van de waterloop te zijn voorzien van een ten minste 5 meter brede obstakelvrije onderhoudszone/schouwstrook. Voorwaarde is dat het talud aan de overzijde (dat al of niet in particulier eigendom is) geen onderhoud vergt en dat de onderhoudszone/schouwstrook (bij voorkeur) openbaar groen of een weg en geen particulier eigendom is.

In verband met de toegankelijkheid van het onderhoudsmaterieel dient bij de onderhoudstrook te worden uitgegaan van een helling van ten hoogste 1:10.

Vanaf een bovenbreedte van 9,0 meter moet aan beide zijden een onderhoudsstrook van minimaal 5 meter aanwezig zijn. Breed water zal vanaf het water worden onderhouden. Dit betekent onder andere dat langs dit water geen onderhoudstroken behoeven te worden aangehouden.

Bij het onderhoud van waterpartijen wordt delfspecie, maaisel en dergelijke in beginsel op de kant gedeponeerd. Daar waar dat niet mogelijk of gewenst is zal het door en op kosten van de gemeente worden afgevoerd.

Waterkering

Een klein deel van het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de primaire waterkering langs het Schelde-Rijnkanaal (De Eendracht). Binnen deze invloedssfeer worden van overheidswege duidelijke grenzen gesteld aan de bebouwingmogelijkheden. Zoals in het Streekplan is aangegeven wordt de begrenzing van de waterkering bepaald door de beheerder, het Waterschap De Zeeuwse Eilanden. De waterkeringstechnische randvoorwaarden zijn vastgelegd in de Keur Waterbeheer van het Waterschap (vastgesteld 28 maart 1996), het Rijkszeeweringsreglement en in de provinciale verordening Waterkering en Waterbeheersing Zeeland en de nota Bouwen op en bij zeeweringen.

De keur gaat zoveel mogelijk uit van één reglementeringssysteem voor alle waterkeringen. Tot de waterkering worden dan alle werken in of aan de waterkering die (mede) een waterkerende functie hebben, gerekend.

Binnen de waterkering wordt onderscheid gemaakt in drie zones, te weten de kernzone, de beschermingszone en de buitenbeschermingszone.

- De kernzone omvat dat deel van de waterkering dat feitelijk voor de huidige veiligheid zorgt. Bij een dijk is dat derhalve het dijklichaam (de kunstmatige verhoging boven het maaiveld) inclusief de bermen.
- De beschermingszone omvat in ieder geval die gronden die technisch/ fysisch (mede) een bijdrage leveren aan de stabiliteit van de waterkering. Daarbij geldt echter aan de landwaartse zijde als minimum dat gronden die voor toekomstige dijkverzwaring nodig zijn (profiel van vrije ruimte of reserveringsstroken) in ieder geval binnen de beschermingszone vallen. De beschermingszone dient in principe vrij te worden gehouden van bebouwing. Slechts in zeer bijzondere situaties wordt hiervan afgeweken. De breedte van de beschermingszone varieert (van 20 tot circa 30 meter gemeten uit de teen van de dijk).
- Buitenbeschermingszones kunnen worden aangewezen om bepaalde activiteiten, die potentieel grote gevaren voor de waterkering in zich bergen (bijvoorbeeld de aanleg van hogedrukleidingen) ook op grotere afstand van de waterkering te kunnen reguleren.

Voor elke van deze zones zijn in deze keur regels opgenomen ten aanzien van bouwen en diverse andere activiteiten. Binnen beschermingszone landzijde en begrenzing kernzone dijk is voor bouwactiviteiten en dergelijke een ontheffing van het Waterschap nodig.

Bodem

Ten behoeve van een duurzame ontwikkeling van de uitbreiding van de bedrijventerreinen wordt gestreefd naar het volgende.

Gesloten grondbalans.

De grond die vrijkomt bij de planontwikkeling, bijvoorbeeld als gevolg van bouwrijp maken en overige bouwactiviteiten, dient bij voorkeur binnen het plangebied te worden benut. Alleen indien strikt noodzakelijk (ingeval van tekort) is aanvoer van uitsluitend schone grond/ schoon zand toegestaan (bijvoorbeeld ten behoeve van cunetten en hierna genoemde selectieve ophoging).

Selectief ophogen en afgraven in relatie tot watersysteem

De grond die vrijkomt bij bijvoorbeeld de aanpassingen van bestaande watergangen en bij de aanleg van waterpartijen, helofytenfilter, cunetten, bouwputten en dergelijke, zal waar nodig benut worden voor het geheel of gedeeltelijk ophogen van de bedrijfsgronden. Dit ophogen zal geschieden op een wijze waarmee de natuurlijke afwatering naar het helofytenfilter en de waterpartijen wordt bevorderd en wateroverlast wordt voorkomen.

Voorkomen van grondverdichting.

Bij met name het bouwrijp maken van het plangebied en bij de realisering van bedrijfsgebouwen en de inrichting van de bedrijfspercelen dienen verdichtingsgevoelige gebieden die van belang zijn voor het waterhuishoudingsstelsel (zoals bermen en oevers) te worden ontzien. Zo zal daar bij voorkeur geen sprake kunnen zijn van bouwverkeer en opslag van materialen en zullen daarover concrete afspraken worden gemaakt met betrokkenen. Ook wordt in dit verband opgemerkt dat het aantal kruisingen tussen bedoelde verdichtingsgevoelige gebieden en toegangen tot bedrijfspercelen tot het minimum (moeten) worden beperkt.

Waarborgen bodemkwaliteit

Overeenkomstig het provinciaal beleid geldt als uitgangspunt dat voldaan moet worden aan een voor het beoogde gebruik geschikte bodemkwaliteit, waarbij de eventuele risico's voor mens en milieu verantwoord zijn. Dit houdt in dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie, in dit geval bedrijfsdoeleinden.

Voor alle bestemmingen waar sprake is van een functiewijziging of herinrichting dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging, dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Verkennend bodemonderzoek heeft plaatsgevonden ter plaatse van het noordelijke deel van Slabbecoorppolder en ter plaatse van Welgelegen II.

In het betreffende gedeelte van Slabbecoorppolder zijn in zowel de grondmonsters van de bovengrond, als van de ondergrond geen bijzonderheden aangetroffen. In het grondwater is in een peilbuis chroom in een sterk verhoogd gehalte boven de interventiewaarde aangetoond en in een andere peilbuis is voor arseen een lichtverhoogd gehalte boven de streefwaarde aangetoond. Het grondwater van de peilbuis waarin chroom werd aangetroffen is opnieuw bemonsterd; daarbij is wederom chroom aangetoond, maar in een kleinere concentratie dan de detectielimiet. Het verhoogde gehalte aan chroom is niet reproduceerbaar teruggevonden.

In Welgelegen II zijn voor zowel de boven-, als de ondergrond eveneens geen bijzonderheden aangetroffen. In het grondwater is bij twee peilbuizen een overschrijding ten opzichte van de streefwaarde aangetoond voor zink en bij een andere peilbuis voor naftaleen.

In zowel Slabbecoorppolder, als in Welgelegen II bestaan er op basis van de onderzoeksresultaten er geen bezwaren tegen de voorgenomen bestemming tot bedrijventerrein.

Omdat de gronden binnen de noordelijke afrit van de brug niet direct worden bestemd voor bedrijfs- of kantoordoeleinden (zie paragraaf 4.2.3.) is naar de bodemkwaliteit vooralsnog geen onderzoek verricht. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd zodra is besloten de planologische procedure hiervoor op te starten.

3.3 - Archeologische en natuurwaarden

Op grond van rijks- en provinciaal beleid dient eveneens rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige archeologische en natuurwaarden. Deze waarden kunnen richting gevend zijn voor of beperkingen opleggen aan de ontwikkeling van de voorgenomen noordelijke uitbreiding van Slabbecoorppolder en het uitbreidingsgebied Welgelegen II.

Archeologie

In aansluiting op het verdrag van Malta streeft de provincie Zeeland naar een versterking van de relatie ruimtelijke ordening en archeologie. Concreet betekent dit dat de bescherming van het archeologisch erfgoed vastgelegd dient te worden en dat bij ruimtelijke afwegingen rekening gehouden wordt met archeologische waarden.

Ter effectivering van dit beleid zijn de Archeologische Monumenten Kaart Zeeland (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) door Gedeputeerde staten in mei 2001 vastgesteld als toetsingskader bij beoordeling van ruimtelijke plannen en projecten. Op de AMK staan alle thans bekende terreinen in Zeeland die archeologisch van belang zijn. De IKAW geeft de plaatsen aan waar sprake is van een trefkans of verwachtingswaarde op aanwezigheid van archeologische resten in de bodem.

Op basis van de AMK is geconstateerd dat in het beoogde uitbreidingsgebied geen bekende vindplaatsen aanwezig zijn. Op de IKAW heeft het zuidelijke deel van de uitbreidingslocatie Welgelegen II de verwachtingswaarde "middelhoge trefkans". Ook een deel van het gebied noordelijk van het bedrijventerrein Slabbecoorppolder heeft deze status. De overige gronden in het plangebied hebben een lagere trefkans. Voor de gronden met een middelhoge trefkans is een nadere archeologische verkenning noodzakelijk.

Voor zowel het noordelijke deel van Slabbecoorppolder, als voor Welgelegen II is een Aanvullende Archeologische Inventarisatie verricht. Bij de veldverkenning en in de boringen zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen.

De gezeefde monsters van de top van het veen geven daar ook geen aanleiding voor. Er is vanuit archeologisch oogpunt dan ook geen conflict met de doorgang van de geplande ontwikkeling van beide gebieden.

Het archeologisch onderzoek voor de gronden binnen de noordelijke afrit van de brug zal gelijktijdig met het noodzakelijke bodemonderzoek plaatsvinden.

Natuurwaarden

De beoogde uitbreiding aan bedrijventerrein kan (zoals in bijlage 1 onder B1.2. is vermeld) invloed hebben op de natuurwaarden ter plaatse en de directe omgeving. Voor het verkrijgen van inzicht in de natuurwaarden in en rond de uitbreidingslocaties en de directe omgeving alsmede voor een beoordeling van de mogelijke effecten daarop door de beoogde uitbreiding heeft een globale analyse/beoordeling hiervan plaatsgevonden.

Voor de beoogde ontwikkelingen zijn beoordelingen in het kader van de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet uitgevoerd. Een rapportage van deze beoordelingen is opgenomen in bijlagen 4 en 5. In de beoordeling zijn de volgende conclusies getrokken.

- Er is geen sprake van beïnvloeding van de natuurwaarden van het schorgebied langs de Eendracht. Het is derhalve niet noodzakelijk dat een procedure in het kader van de Natuurbeschermingswet wordt gevolgd.
- De beoogde ontwikkelingen hebben geen invloed op de in de Habitatrichtlijn Bijlage IV genoemde soorten.
- De ontwikkelingen hoeven geen negatieve invloed (schade) te hebben op soorten die in het kader van de Flora- en faunawet zijn aangeduid als extra beschermde soorten, mits de juiste maatregelen worden getroffen. Er zijn wel invloeden op de overige beschermde soorten. Deze effecten zijn echter zeer beperkt van omvang en vormen geen bedreiging voor het voorkomen van deze soorten in de regio.
- De noodzakelijke maatregelen zijn:
 - uitvoeren van de kap- en sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen;
 - uitvoer van grondwerkzaamheden buiten het broedseizoen.

Indien deze maatregelen goed worden uitgevoerd is er geen sprake van schade aan bijzondere flora en fauna.

De noodzakelijke ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is aangevraagd bij het Ministerie van LNV.

3.4 - Milieukwaliteit

3.4.1 - Milieuzonering bedrijven

De bestaande bedrijventerreinen Slabbecoornpolder en Welgelegen en ook de beoogde uitbreidingen daarvan liggen ten noorden van de kern Tholen. De afstand tot de eerste woningen (onder andere Waterfront Tholen) van de kern bedraagt ongeveer 200 meter. Direct ten noorden van het plangebied ligt de agrarische bedrijfswoning (genaamd Welgelegen). Ten westen van het plangebied ligt, aan de Langeweg, eveneens een agrarische bedrijfswoning. Tevens zijn zowel op het bedrijventerrein Slabbecoornpolder (met name het noordelijk deel) als op het bestaande bedrijventerrein Welgelegen bedrijfswoningen aanwezig.

Om milieuhinder voor de omgeving te beperken, worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten. Dit gebeurt aan de hand van een milieuzonering, dat wil zeggen het aangeven van aanvaardbare afstanden tussen milieubelastende functies (bedrijven) en milieugevoelige functies (woningen). Deze milieuzonering geeft aan welke bedrijven zich in de toekomst in het plangebied kunnen vestigen.

Het hanteren van een milieuzonering betekent overigens niet dat alle bedrijven die passen binnen het geformuleerde toelatingsbeleid (milieuzonering) daadwerkelijk kunnen worden toegestaan. Het bestemmingsplan biedt slechts een globaal kader voor de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten; in het milieuvergunningenspoor vindt toetsing plaats aan de hand van de concrete situatie. Hierbij kan het voorkomen dat een bedrijf wel past binnen het geformuleerde toelatingsbeleid, maar bijvoorbeeld vanwege de werkelijke milieuhinder geen milieuvergunning kan krijgen of aan strengere milieuvoorschriften zal moeten voldoen.

Staat van Bedrijfsactiviteiten

Om inzicht te krijgen in de mate van milieubelasting van bedrijven, wordt in voorliggend bestemmingsplan gebruikgemaakt van een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Met behulp van deze staat kunnen bedrijven worden ingedeeld naar de mate van belasting voor het milieu. Hoe hoger de milieubelasting van het bedrijf, hoe hoger de milieucategorie waaronder het bedrijf valt. Iedere milieucategorie kan worden vertaald naar een minimaal aan te houden afstand ten opzichte van gevoelige functies. Voor een algemene toelichting op de staat wordt verwezen naar bijlage 6.

De uitoefening van activiteiten uit een hogere categorie hoeft niet in alle gevallen onaanvaardbaar te zijn. De Staat van Bedrijfsactiviteiten geeft namelijk een globale inschaling van de mate van hinder van bedrijven. Het komt met name voor dat een bedrijf door de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of een milieuvriendelijke werkwijze, minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt verondersteld. In dat geval kan aan een dergelijk bedrijf voor de betreffende activiteit een vrijstelling worden verleend (passende maatregelen worden in dergelijke gevallen geregeld via de vergunning in het kader van onder meer de Wet milieubeheer).

Milieuzonering kan noodzakelijk zijn om overmatige hinder ter plaatse van milieugevoelige bestemmingen te voorkomen. De milieuzonering dient te worden afgestemd op de milieugevoelige bestemmingen in de directe omgeving (inwaartse zonering). Het verdient aanbeveling bij het opstellen van de milieuzonering zoveel mogelijk rekening te houden met de (toekomstige) inrichting en verkaveling van het terrein (interne zonering).

Toegepaste milieuzonering

Slabbecoornpolder en Welgelegen I

Gelet op de relatief grote afstand tot bestaande woningen in de kern en tot de in ontwikkeling zijnde woningbouw op de kop van de haven (plan Waterfront Tholen) kunnen op een groot deel van het terrein Slabbecoornpolder relatief zware bedrijven worden toegelaten. Daarbij wordt gedacht aan bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit zijn bedrijven of bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving op behoorlijke afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn (richtafstand 200 meter). Door het aanhouden van deze afstand wordt de milieukwaliteit ter plaatse van Waterfront Tholen voldoende gewaarborgd. Mede gelet op de (geluids)uitstraling van de N286 is de afstand van 200 meter ook voldoende met het oog op mogelijke ontwikkelingen op/herstructurering van het bedrijventerrein Noord.

Op het noordelijke deel van het bedrijventerrein Slabbecoornpolder en op het bestaande bedrijventerrein Welgelegen kunnen, gelet op de enigszins aanwezige concentratie van bedrijfswoningen, alleen bedrijven uit de categorieën 1 tot en met 3.2 worden toegestaan. Categorie 3.2-bedrijven zijn bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving in enige mate ruimtelijk gescheiden dienen te zijn van woonwijken door een andere niet of weinig gevoelige functie (richtafstand 100 meter). Ten opzichte van bedrijfswoningen kunnen echter kortere afstanden worden aangehouden.

Welgelegen II

De uitbreiding Welgelegen II ligt binnen een afstand van 250 tot 600 meter van de woningen van de kern Tholen. De agrarische bedrijfswoning aan de Langeweg en de bedrijfswoningen op het bestaande bedrijventerrein Welgelegen liggen direct ten noordwesten van deze uitbreidingslocatie. Vanwege deze omliggende gevoelige functies kunnen op het oostelijk deel van de uitbreiding Welgelegen II eveneens alleen bedrijven worden toegestaan uit de categorieën 1 tot en met 3.2. Op het westelijk deel van de uitbreiding Welgelegen II kunnen uit oogpunt van milieuzonering ten opzichte van woningen in beginsel bedrijven uit de categorieën 1 tot en met 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden toegelaten.

Voor de thans voorliggende 1^e fase van Welgelegen II wordt echter geheel uitgegaan van bedrijven tot en met maximaal categorie 3.2. De reden hiervoor vormt het beoogde specifieke karakter van dit bedrijven(deel)gebied: aard en representativiteit van bedrijven. (zie ook paragraaf 2.1).

Uit praktische overwegingen is de milieuzonering afgestemd op de ruimtelijke inrichting van het bedrijventerrein.

Beoordeling gevestigde bedrijven

De op de bestaande bedrijventerreinen reeds gevestigde bedrijven zijn ingeschaald in de categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bijlage 7 geeft een weergave van deze inschaling. Ten aanzien van deze inschaling kan het volgende worden geconstateerd.

Het merendeel van de gevestigde bedrijven behoort tot de categorieën 2 tot en met 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Een aantal bedrijven valt onder categorie 4.1. Eén bedrijf, Nestaan Holland B.V., is ingedeeld in categorie 5 van de staat.

De meeste bedrijven passen binnen het hierboven geformuleerde toelatingsbeleid. Acht bedrijven passen daar niet in. Op het bedrijventerrein Slabbecoornpolder gaat het om het chemisch bedrijf Nestaan Holland B.V., Rombouts Kunststof Techniek B.V., Imtech B.V. en Palingrokerij van Ham. Op het bedrijventerrein Welgelegen I betreft dit het elektrotechnisch wikkel- en reparatiebedrijf Van Meer B.V., het polyesterverwerkend bedrijf Holonite B.V. en de visverwerkende bedrijven A.J. Schot en K. Bazen. Naast een op de situatie afgestemde milieuvergunning, dienen deze bedrijven daarom bestemmingsplanmatig te worden voorzien van een op de huidige situatie afgestemde juridisch-planologische regeling (subbestemming). Bij een eventuele bedrijfsbeëindiging kan er zich dan op de betreffende locatie alleen nog een gelijkwaardig bedrijf vestigen of een bedrijf dat past binnen het algemeen geformuleerde toelatingsbeleid.

3.4.2. - Toelaatbaarheid bedrijfswoningen

De bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen Slabbecoornpolder (1973) en Welgelegen (1991) staan, zoals zoveel bestemmingsplannen uit die tijd, rechtstreeks bedrijfswoningen toe. Bedrijfswoningen op een bedrijventerrein kunnen echter een belangrijke belemmering vormen voor de bedrijfsactiviteiten van de aanwezige bedrijven. Dit is met name het geval wanneer "zwaardere" bedrijven (categorie 4 en hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten) zich kunnen vestigen op het terrein. De milieuvergunning van de bedrijven wordt namelijk afgestemd op "woningen van derden", waarbij in beginsel geen onderscheid geldt voor bedrijfswoningen of burgerwoningen. Bedrijven kunnen met name in de bedrijfsvoering worden belemmerd wanneer er sprake is van bedrijfsactiviteiten in de nachtperiode. Daarbij vereist de bedrijfsvoering van moderne bedrijven tegenwoordig geen continue aanwezigheid van toezichhoudend personeel bij het bedrijf. Bovendien is de milieukwaliteit op een bedrijventerrein niet optimaal voor de woonfunctie. Gelet op het voorgaande dient de toelaatbaarheid van bedrijfswoningen kritisch te worden gezien.

Vanwege de (vestigingsmogelijkheden van) zwaardere bedrijven in het bedrijfengebied Slabbecoornpolder-Welgelegen, kunnen uit milieuhygiënisch oogpunt op de daarin gelegen en geplande bedrijfsperven geen nieuwe bedrijfswoningen meer worden toegestaan. De bestaande bedrijfswoningen kunnen uiteraard worden gehandhaafd.

3.4.3. - Externe veiligheid

Transport gevaarlijke stoffen

De bedrijventerreinen liggen op korte afstand van het Schelde-Rijnkanaal. Over dit kanaal vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Externe veiligheid is derhalve een aandachtspunt. Als gevolg van dit transport van gevaarlijke stoffen bestaat risico op een ongeval en daarmee kunnen gevaren ontstaan voor de directe omgeving.

In de normgeving ten aanzien van externe veiligheid worden twee begrippen onderscheiden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de risico's op een bepaalde afstand van een risicovolle activiteit. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat een persoon zich permanent (24 uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. Door middel van risicocontouren wordt aangegeven tot waar de risiconiveaus reiken. Het plaatsgebonden risico zegt niets over het potentiële aantal mensen dat door een ongeval kan worden getroffen.

Zowel rijk als provincie hanteren voor bestaande situaties als grenswaarde de 10^{-5} plaatsgebonden risicocontour. Deze plaatsgebonden risicocontour geeft een kans van één op honderdduizend per jaar weer dat een individu komt te overlijden als gevolg van een groot ongeval bij een risicovolle (bedrijfs)activiteit. Voor nieuwe situaties is de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bepalend (kans van één op een miljoen per jaar). De norm voor het plaatsgebonden risico is een grenswaarde. Buiten deze risicocontour zijn in principe alle functies toegestaan, mits wordt voldaan aan de oriënterende waarde voor groepsrisico.

Het groepsrisico geeft de kans op een ongeval, afgezet tegen het mogelijk aantal personen dat zal overlijden als gevolg van dat ongeval. Het groepsrisico is dan ook groter als er meer mensen in de omgeving van een risicodragende activiteit verblijven. De norm voor het groepsrisico heeft de status van oriënterende waarde. Er geldt een inspanningsverplichting om aan de normen te voldoen, maar de mogelijkheid bestaat om gemotiveerd af te wijken.

Het transport van gevaarlijke stoffen met scheepvaartverkeer over de Eendracht/ Schelde-Rijn-kanaal brengt risico's met zich mee. Uit de Risicoanalyse Tholen (AVIV, 28 mei 1997) die is uitgevoerd in opdracht van Rijkswaterstaat Directie Zeeland, blijkt dat zowel de 10^{-5} als de 10^{-6} individuele risicocontour (thans plaatsgebonden risicocontour) in de huidige situatie (1996) niet op de oever van het kanaal liggen. Voor de toekomst (geprognosticeerde ontwikkeling voor 2015) is de 10^{-6} individuele risicocontour bepaald op circa 5 meter op de oever. Ook het groepsrisico ligt zowel in de huidige als toekomstige situatie onder de oriënterende waarde.

Dit betekent dat in het plangebied zowel in de huidige als in de toekomstige situatie de 10^{-6} individuele risicocontour en de oriënterende waarde van het groepsrisico niet worden overschreden. Voor de bedrijventerreinen leidt het transport van gevaarlijke stoffen derhalve niet tot problemen.

Inrichtingen

Onderscheid wordt gemaakt in categorale en niet-categorale inrichtingen. Voor categorale inrichtingen (zoals bijvoorbeeld de LPG-tankstations en bedrijven met opslag van gevaarlijke stoffen) zijn de normen voor het plaatsgebonden risico een aan te houden beschermingsniveau door technisch-organisatorische maatregelen en te hanteren veiligheidsafstanden. Bij vergunningverlening kan in principe worden volstaan met een toets aan de geformuleerde technische en organisatorische eisen en veiligheidsafstanden. Voor niet-categorale inrichtingen vormen de normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico het toetsingskader.

Risico's moeten per inrichting worden bepaald en beoordeeld. De manier waarop is onder meer vastgelegd in het Besluit Risico's Zware Ongevallen 1999 (BRZO 1999) en aanvullende regelingen, circulaire en andere beleidsstukken. Het BRZO 1999 is implementatie van de Europese SEVESO-II richtlijn. Doel is het voorkomen van zware industriële ongevallen en het beperken van gevolgen van dergelijke ongevallen voor mens en milieu. Binnen het BRZO wordt onderscheid gemaakt tussen zogenaamde VR-plichtige bedrijven en PBZO-bedrijven. VR-plichtige bedrijven dienen periodiek een veiligheidsrapport (VR) op te stellen. PBZO-bedrijven kunnen volstaan met het hebben van een Preventie Beleid Zware Ongevallen (PBZO), gevat in een Veiligheidsbeheerssysteem.

Het externe veiligheidsbeleid is erop gericht dat de geldende normen voor het aanvaardbaar risico worden nageleefd bij beslissingen over risicobronnen en over de ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van die bronnen. Primair bij het externe veiligheidsbeleid staat dat het risico bij de bron zoveel mogelijk wordt gereduceerd (brongericht beleid). Daarnaast zal ook afstand gewaarborgd moeten worden tussen de risicobron (bedrijf, spoorlijn, vaarwater, luchthaven) en kwetsbare objecten (woningen, scholen, ziekenhuizen) en minder kwetsbare objecten (onder andere kantoren) in de omgeving (effectgericht beleid).

Op het bedrijventerrein Slabbecoorppolder is het bedrijf Nestaan Holland B.V. gevestigd. Het bedrijf verwerkt chemische producten voor de productie van poly-urethaan. Nestaan is een categorale inrichting. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van het bedrijf dient rekening te worden gehouden met aan te houden afstanden (minimaal 100 meter) in verband met externe veiligheid.

3.4.4 - Wegverkeerslawaaï

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij ruimtelijke planontwikkeling ter waarborging van een akoestisch goed woon- en leefklimaat rekening te worden gehouden met het aspect wegverkeerslawaaï.

Volgens de Wgh bevinden zich langs alle wegen wettelijke geluidszones, met uitzondering van woonerven, 30 km/ uur-gebieden en wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart blijkt dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de meest nabijgelegen weg 50 dB(A) of minder bedraagt. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï is verplicht voor nieuwe situaties die gelegen zijn binnen de wettelijke geluidszone van een weg.

Binnen het plangebied worden geen nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Bij de bestaande woningen is er geen wijziging in intensiteiten en worden er geen nieuwe wegen aangelegd. Akoestisch onderzoek is vanuit dit oogpunt dan ook niet noodzakelijk.

3.4.5 - Besluit milieueffectrapportage

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.), onderdeel D, categorie 11.3, geldt voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een bedrijfsterrein een m.e.r.-beoordelingsplicht. Deze m.e.r.-beoordeling geldt in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer en dient plaats te vinden in het kader van de vaststelling van het ruimtelijk plan dat als eerste in de mogelijke aanleg, wijziging of uitbreiding voorziet.

Voor de bedrijventerreinen Slabbecoopolder en Welgelegen I is geen sprake van grootschalige nieuwe ontwikkelingen die in het kader van m.e.r. relevant zijn. Feitelijk wordt hier alleen de bestaande situatie vastgelegd. De oppervlakte van het nieuwe bedrijventerrein, Welgelegen II, zal op termijn circa 20-25 hectare bedragen (thans ligt alleen de 1^e fase voor: omvang circa 9 ha). De uitbreiding van Slabbecoopolder is eveneens beperkt en bedraagt circa 2,5 ha bedrijventerrein. De oppervlakte van de twee uitbreidingen (i.c. 11,5 ha) valt ruim onder de genoemde 75 hectare. M.e.r.-beoordelingsplicht is derhalve niet aan de orde.

3.4.6 - Luchtkwaliteit

In vergelijking met de jaren tachtig is de luchtkwaliteit flink verbeterd. Smogalarm is er zelden meer. Desondanks blijft de luchtverontreiniging een belangrijk aandachtspunt. Als de kwaliteit van de lucht niet aan de norm voldoet ontstaan al snel gezondheidseffecten, vooral bij mensen die hiervoor gevoelig zijn. Luchtkwaliteit heeft dus een grote invloed op de leefbaarheid van een gebied.

In Europees verband zijn normen opgesteld voor (de mate van) luchtverontreiniging. Op basis van deze Europese regelgeving is een nieuw Besluit luchtkwaliteit in werking getreden. Bij nieuwe gevoelige functies langs wegen mag er geen sprake zijn van een overschrijding van de grenswaarde voor de luchtkwaliteit. Ook bij nieuwe belastende activiteiten (toename van de verkeersintensiteit) mag daar geen sprake van zijn.

De lokale luchtkwaliteit wordt bepaald door de concentraties van verschillende stoffen die aanwezig zijn in de buitenlucht. Deze concentraties zijn een optelsom van de grootschalige luchtkwaliteit, ook wel achtergrond (concentratie) genoemd, en de lokale emissiebijdrage van verschillende bronnen. De belangrijkste lokale emissiebijdragen komen van verkeerswegen (lijnbronnen) en industriële bronnen (punt of oppervlakte bronnen).

Om invulling te geven aan het aspect luchtkwaliteit in ruimtelijke plannen is het begrip "gevoelige bestemming" geïntroduceerd. Op grond van drie criteria kan worden bepaald of een bestemming als gevoelig moet worden aangemerkt:

- van fysieke een verblijf van 12 uur of langer per dag (bijvoorbeeld woongebieden);
- de aanwezigheid van gevoelige groepen (bijvoorbeeld scholen en ziekenhuizen);
- het verrichten inspanningen (bijvoorbeeld sportvelden).

Berekeningen hoeven alleen te worden uitgevoerd wanneer het gaat om nieuwe gevoelige bestemmingen nabij drukke verkeerswegen met een intensiteit groter dan 6.000 mvt/etmaal op een afstand van 5 meter vanaf de as van de weg.

Gelet op het feit dat er in het plangebied geen nieuwe gevoelige bestemmingen worden geprojecteerd en vanwege de relatief lage verkeersintensiteiten op de N656 (Oud-Vossemeersedijk: 3.400 mvt/etmaal in 2000) wordt geconcludeerd dat het verkeer op deze weg geen belemmering oplevert voor de luchtkwaliteit. De verkeersintensiteiten op de N286 (Nieuwe Postweg) bedragen 8.450 mvt/etmaal in 2000). Dit is meer dan de richtwaarde van 6.000 mvt/etmaal. In het plangebied zijn echter langs deze geen nieuwe gevoelige bestemmingen voorzien. Belemmeringen als gevolg van luchtkwaliteit zijn derhalve niet aan de orde.

3.5. - Overige aspecten

3.5.1. - Leidingen

Planologisch relevante leidingen dienen in het bestemmingsplan te worden bestemd. Tevens dienen relevante zones te worden aangegeven, waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18";
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabriek voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18".

Daarnaast dienen optisch vrije paden in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

In het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen en/of straalpaden ten behoeve van de telecommunicatie aanwezig. Wel zijn in het plangebied diverse niet planologisch relevante leidingen gesitueerd. Zo bevinden zich overal in het plangebied rioolleidingen, leidingen en verbindingen voor nutsvoorzieningen, telefoonkabels, drainageleidingen. Veelal zijn deze aangelegd langs/in combinatie met aanwezige infrastructuur. Met deze ondergrondse infrastructuur zal bij de werkzaamheden rekening worden gehouden.

3.5.2. - Militaire vliegbasis Woensdrecht

De militaire vliegbasis Woensdrecht ligt buiten het plangebied. De invliegzones van de vliegbasis liggen echter voor een deel over de gemeente Tholen. Binnen deze zones gelden beperkingen ten aanzien van de bouwhoogte.

De bouwhoogten in het plangebied blijven beperkt en zijn ruimschoots lager dan de in de directe omgeving aanwezige brug over het kanaal. In 1998 heeft het Directoraat-Generaal Rijksluchtvaartdienst ingestemd met de (aanmerkelijk hogere) bouwhoogten van het nabijgelegen woongebied Waterfront Tholen.

Redelijkerwijs mag dan ook worden verwacht en aangenomen dat er uit oogpunt van (militaire) luchtvaartbelangen geen belemmeringen zijn voor voorliggende bedrijventerreinen (inclusief uitbreiding).

3.5.3. - Uitsluiten seksinrichtingen

Voorts is het volgende van belang. Met ingang van 1 oktober 2000 is het algemeen bordeelverbod, zoals opgenomen in het Wetboek van Strafrecht, opgeheven. Slechts de exploitatie van onvrijwillige prostitutie en van prostitutie door minderjarigen blijft strafbaar gesteld. Het doel van deze wetswijziging is om te komen tot sanering en betere regulering van de prostitutiebranche. Een belangrijke rol is daarbij weggelegd voor het gemeentelijk beleid.

Met het opheffen van het algemeen bordeelverbod hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om regulerend op te treden. Zij kunnen dit doen door een vergunningstelsel te introduceren en prostitutiebeleid te voeren. Daarmee komt een eind aan de historisch gegroeide gedoogsituatie ten aanzien van de exploitatie van prostitutie en kan adequater worden opgetreden tegen ongewenste en/of strafbare vormen daarvan.

Hoewel gemeenten niet verplicht zijn een vergunningstelsel en een lokaal prostitutiebeleid vast te stellen, kan het nalaten van deze maatregelen onder andere het effect hebben dat prostitutiebedrijven worden gevestigd, zonder dat regulering mogelijk is. Regulering van de vestigings- en exploitatiemogelijkheden van prostitutiebedrijven is dan ook van groot belang. Het primaat voor de regulering van de exploitatie van prostitutiebedrijven ligt bij de gemeentelijke overheid. Daarnaast hebben politie, Openbaar Ministerie en GGD taken op het gebied van controle van openbare orde, vervolging en volksgezondheid.

De gemeente Tholen heeft inmiddels de Beleidsnota Lokaal Prostitutiebeleid opgesteld, waarin drie doelstellingen ten aanzien van het prostitutiebeleid in Tholen zijn geformuleerd. Deze doelstellingen luiden als volgt.

- Bescherming van het woon- en leefklimaat: doelstelling van het lokaal prostitutiebeleid is een negatieve uitstraling van de exploitatie van prostitutiebedrijven en sekswinkels te voorkomen.
- Bescherming van de volksgezondheid: prostitutie is een bedrijfstak waarin gezondheidsrisico's worden gelopen door zowel de prostituee als de klant. Doelstelling van het lokaal prostitutiebeleid is deze risico's te beperken.
- Voorkoming van strafbare feiten: het lokaal prostitutiebeleid heeft tot doel ongewenste uitwassen van prostitutie zoals prostitutie door minderjaren, onvrijwillige prostitutie en mensenhandel tegen te gaan. Deze doelstelling sluit nauw aan op het taakveld van het Openbaar Ministerie en de politie.

Voor een uitvoerige inhoudelijke beschrijving van het prostitutiebeleid van de gemeente Tholen wordt kortheidshalve verwezen naar de Beleidsnota Lokaal Prostitutiebeleid.

De beleidsnota is vertaald in de gemeentelijke prostitutieverordening die is opgenomen in hoofdstuk 3 van de APV (Algemeen Plaatselijke Verordening). Vanwege de naar verhouding onaanvaardbaar grote effecten op de openbare orde en het woon- en leefklimaat wordt vestiging van prostitutiebedrijven op basis van de prostitutieverordening niet toegestaan in de kernen van de gemeente en het daarbijbehorende buitengebied (tot 500 meter buiten de door de gemeenteraad op grond van de Wegenverkeerswet vastgestelde bebouwde kom).

Dat beleid geldt ook voor andere gebieden met een zelfstandige woon- of leef functie, die niet zijn te typeren als woonstraat (bijvoorbeeld in of nabij kleine kernen).

Aanvullend worden vanwege de bescherming van het woon- en leefklimaat de volgende vestigingsvoorschriften gehanteerd:

- prostitutiebedrijven zullen niet worden toegestaan in of aan woonstraten;
- prostitutiebedrijven zullen niet worden toegestaan in straten waar sprake is van een concentratie van recreatie- of horecabedrijven of detailhandel;
- prostitutiebedrijven zullen niet worden toegestaan in de directe omgeving van onderwijsinstellingen, sociaal-culturele instellingen, dan wel sportaccommodaties waarin op geregelde basis of in belangrijke mate minderjarigen bevinden.

In het onderhavige plangebied zijn momenteel geen seksinrichtingen aanwezig. Gelet op het vastgestelde Prostitutiebeleid in Tholen en de huidige situatie in het plangebied, is het voorliggende bestemmingsplan zodanig opgesteld, dat de vestiging van seksinrichtingen wordt tegengegaan.

3.5.4. - Handhaving

Het gemeentebestuur is bevoegd om administratiefrechtelijk op te treden op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ten aanzien van activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan. Het spreekt echter vanzelf dat het weinig zin heeft bestemmingsplannen op te stellen die slecht worden nageleefd. Diverse onderzoeken hebben aangetoond dat het droevig is gesteld met de handhaving van bestemmingsplanvoorschriften.

Om een aanvaardbaar handhavingsbeleid tot stand te brengen, dient in de eerste plaats het draagvlak te worden vergroot. In verband hiermee dient het bestemmingsplan voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling te bevatten.

Verder kan door informatie te verstrekken omtrent de inhoud van het bestemmingsplan een groter begrip worden gekweekt bij de burger. Het geven van voorlichting vormt derhalve de eerste schakel in de handhavingsactiviteiten. Van gemeentewege zullen hiertoe de nodige activiteiten worden ondernomen.

Daarnaast dient politieke/bestuurlijke bereidheid te ontstaan om voorschriften in de praktijk toe te passen en te handhaven. Deze bereidheid is vastgelegd de Notitie Handhaving (vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 10 juni 1997) en in het beleidsprogramma "Kleur bekennen, periode 2002 -2006". In het beleidsprogramma is onder ander de volgende beleidslijn met betrekking tot "handhaven" opgenomen.

"Een overheid die regels stelt, doet dat niet voor niets. Daaruit ontstaan verplichtingen: enerzijds de plicht voor de burger om de gestelde regels na te leven, anderzijds de plicht voor de overheid om bij niet-naleving van de gestelde regels tot handhaving over te gaan".

Ten aanzien van overtredingen zal een actief handhavingsbeleid worden gevoerd. Getracht wordt de controlewerkzaamheden ten aanzien van geconstateerde overtredingen op een intensieve manier te voeren.

Om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen, zullen handhavingsactiviteiten zoveel mogelijk worden gecoördineerd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd.

Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze, maar het oog voor de juridische spelregels, worden gedaan: eventueel legalisering, zo niet: aanschrijving, stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom. De uitvoering van de strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie.

HOOFDSTUK 4 - -BESTEMMINGSREGELING

4.1 - Beleidsuitgangspunten

Bij het opstellen van het bestemmingsplan (plankaart en voorschriften) zijn de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd.

- Het nieuwe bestemmingsplan strekt enerzijds tot actualisering van de planologisch-juridische regeling van de bestaande bedrijventerreinen Slabbecoorpolder en Welgelegen en anderzijds tot uitbreiding daarvan. Daarbij dient zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met de mogelijkheden die de oude bestemmingsplannen bieden.
- Gestreefd is naar een zo flexibel mogelijke bestemmingsregeling waardoor bedrijfsvestigingen en bouwplannen binnen de door het plan aangegeven grenzen, zo eenvoudig en snel mogelijk kunnen worden gerealiseerd.
- Voor zover planologisch aanvaardbaar en ruimtelijk mogelijk worden ondergeschikte veranderingen en /of ontwikkelingsmogelijkheden voor aanwezige gebruiksvormen (functies) in de vorm van uitbreidingsmogelijkheden geboden.
- Bestaande bedrijven of bedrijfsactiviteiten die niet passen in het in paragraaf 3.4.1. geformuleerde algemene toelatingsbeleid ten aanzien van bedrijven (milieuzonering) dienen zoveel mogelijk te worden geconsolideerd.

4.2 - Bestemmingsregeling

De bestemmingsregeling bestaat uit de volgende onderdelen:

- de plankaart (bestaande uit 1 blad) met renvooi;
- de voorschriften (vier hoofdstukken).

4.2.1. - Leeswijzer plankaart en renvooi

Op de plankaart is in de ondergrond de bestaande situatie (bebouwing en kadastrale eigendomsgrenzen) weergegeven. Daarbij is gebruikgemaakt van een zo actueel mogelijk digitaal bestand. Op deze ondergrond zijn vlakken getekend waarin door middel van een aanduiding is aangegeven welke bestemming ter plaatse zal gaan gelden.

De bestemmingen zijn per perceel of voor enkele percelen gezamenlijk, met een letter of met een combinatie van letters aangeduid.

De betekenis van alle aanduidingen (cijfers en letters) wordt verklaard in het renvooi, een overzicht met verklaring van de aanduidingen op de plankaart. Dit renvooi is opgesplitst in "bestemmingen", zoals Bedrijfsdoeleinden, in "subbestemmingen" (bijvoorbeeld "vervaardiging van kunststofproducten") en "nadere aanwijzingen", zoals (z).

De "bestemmingen" corresponderen met afzonderlijke artikelen in hoofdstuk II (Bestemmingen en gebruik) van de voorschriften. In het renvooi is daarbij dezelfde volgorde aangehouden als in het betreffende hoofdstuk. De gronden welke zijn gelegen binnen de kern- en beschermingszone van de waterkering langs de Eendracht zijn voorzien van een tweede bestemming. Deze bestemming (Primair waterkeringsdoeleinden) is aangeduid met een arcering. Dit betekent dat de voorschriften uit beide bestemmingen van toepassing zijn. Vanwege het grote algemeen belang van de waterkering heeft deze bestemming voorrang boven de andere (onderliggende) bestemmingen. Enkele van de "overige aanduidingen" zijn eveneens in de voorschriften verwerkt; andere aanduidingen zijn alleen in het renvooi opgenomen (bijvoorbeeld de plangrens).

Voor een beoordeling van alle bouw- en gebruiksmogelijkheden ter plaatse van een perceel dient derhalve de op de plankaart aangebrachte aanduiding te worden bekeken, het renvooi te worden geraadpleegd voor het kiezen van het juiste bestemmingsartikel in de voorschriften, waarna het bijbehorende artikel dient te worden gelezen. Deze volgorde is de meest doelmatige om inzicht te krijgen in de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor het gebruik van en bebouwing op een perceel.

Aan het perceel binnen de noordelijke afrit van de brug over de Eendracht is een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke ordening opgenomen. Dit is op de kaart aangeduid met een blokarcering. Zodra na de vaststelling van het bestemmingsplan meer duidelijkheid bestaat over de definitieve invulling van de locatie, zal de definitieve bestemmingslegging plaatsvinden.

4.2.2. - Leeswijzer voorschriften

De volgorde in de voorschriften komt overeen met de publicatie "Op dezelfde leest" van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting (NIROV). Deze volgorde wordt ook voor nationale wetgeving gehanteerd. De voorschriften zijn als volgt opgezet:

Hoofdstuk I van de voorschriften bevat inleidende voorschriften als begripsbepalingen (artikel 1) en regels voor de wijze van meten (artikel 2).

In hoofdstuk II zijn de afzonderlijke bestemmingen opgenomen die voor het plangebied van toepassing zijn. In het algemeen geldt dat de bestemmingen die op de plankaart het meest in het oog springen als eerste worden genoemd. In deze voorschriften is het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven (doeleindenomschrijving) en zijn diverse bepalingen inzake het bouwen opgenomen. Bedacht moet worden dat deze bouwvoorschriften niet van toepassing zijn op de zogeheten "vergunningvrije bouwwerken" zoals deze in de Woningwet zijn benoemd (artikel 43 Woningwet). Van een aantal bouwvoorschriften kan vrijstelling worden verleend. Deze vrijstellingsbepalingen zijn eveneens opgenomen in de bestemmingsartikelen opgenomen.

Hoofdstuk III omvat algemene bepalingen die voor het gehele plangebied van toepassing zijn:

- (bebouwings)percentages,
- dubbeltelbepalingen;
- hoogte-aanduidingen,
- overschrijding bouwgrenzen.

Deze algemene bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsbepalingen (zie onder b). Omdat het bestemmingsplan onder andere betrekking heeft op een bestaand bedrijventerrein en dus verschillen kunnen voorkomen tussen regeling en feitelijke situatie, is een artikel "Bestaande afstanden en andere maten" opgenomen. Een nadere toelichting op deze algemene bepalingen, die zoveel mogelijk zijn afgestemd op vigerende regelingen en hedendaagse jurisprudentie, is niet nodig. In dit hoofdstuk is tevens een algemene vrijstellingsbevoegdheid opgenomen die ruimte biedt om van de bepalingen die in de voorafgaande hoofdstukken zijn opgenomen, af te wijken. Voorts bevat dit hoofdstuk een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO. Deze bevoegdheid, die is gedelegeerd aan burgemeester en wethouders, maakt het mogelijk om de agrarische bestemming van het perceel dat op de kaart is aangegeven met een blokarcering binnen een aantal randvoorwaarden met een verkorte planologische procedure te wijzigen. In dit hoofdstuk zijn ook voorschriften inzake de procedure opgenomen, die gevolgd moet worden bij toepassing van de in het plan opgenomen vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden.

De overgangs- en slotbepalingen zijn ondergebracht in hoofdstuk IV van de voorschriften. In dit hoofdstuk is onder andere bepaald hoe om te gaan met het gebruik en bouwen voor thans nog aanwezige functies die niet in overeenstemming zijn met het plan.

4.2.3. - Toelichting op hoofdstuk II van de voorschriften

Bestemming Bedrijfsdoeleinden

Toelaatbaarheid van bedrijven: segmentering

Binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden zijn nagenoeg alle soorten lokale en regionaal verzorgende of georiënteerde bedrijven toegestaan. Er heeft geen planologische selectie plaatsgevonden (bijvoorbeeld alleen technologiebedrijven of alleen logistieke bedrijven). Wel zijn uit milieuoogpunt beperkingen gesteld aan de vestigingsmogelijkheid van bedrijven (zie hierna). Op de bedrijventerreinen zijn geen detailhandelsbedrijven toegestaan die thuishoren in centrumgebieden van woonkernen. Evenmin kunnen zelfstandige kantoren en bedrijven die ingevolge de Wet milieubeheer als geluidshinderlijk worden aangemerkt (hiervan is in artikel 1 een begripsbepaling opgenomen) worden toegelaten.

Voor de vestiging van detailhandel in volumineuze goederen is in lid 6 een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. De vrijstellingsbevoegdheid is nadrukkelijk bedoeld voor specifieke soorten van detailhandel: detailhandel in auto's, boten en caravans, en grootschalige detailhandel in meubelen, DHZ-artikelen en tuincentra en als bijzondere categorie detailhandel in explosie- en brandgevaarlijke stoffen. Deze specifieke vormen van detailhandel kunnen zich veelal om meerdere ruimtelijk relevante redenen niet vestigen in traditionele winkelgebieden met een kleinschalige ruimtelijke structuur. De genoemde branches worden door het Rijk en de provincie erkend als "perifere detailhandel". Toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid is uitsluitend mogelijk voor gronden in Welgelegen II. Ten zuiden van de hoofdontsluiting en in Welgelegen I op het perceel Welgelegen 2 (het perceel "op de kop"). In beide plandelen gaat het om zogenaamde zichtlocaties. De betreffende gronden zijn op de kaart aangegeven met de nadere aanwijzing (p).

Toelaatbaarheid van bedrijven: milieuzonering

Om hinder van het bedrijventerrein of van individuele bedrijven zoveel mogelijk te voorkomen, is in de doeleindenomschrijving en op de plankaart nader vastgelegd welk soort bedrijven wel en welk soort bedrijven niet toelaatbaar zijn. De toelaatbaarheid van bedrijven en bedrijfsactiviteiten is met behulp van een bestemmingsaanduiding gekoppeld aan de eerder genoemde Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie paragraaf 3.4.1. Milieuzonering bedrijven), die deel uitmaakt van de voorschriften.

In de zuidelijke helft van het bedrijventerrein Slabbecoornpolder zijn bedrijven uit de categorieën 1 tot en met 4.1 toegestaan. Voor de overige plandelen is de toelaatbaarheid beperkt tot categorie 3.2.. De reden hiervoor is het beoogde specifieke karakter van dit bedrijven(deel)gebied.

De Staat van Bedrijfsactiviteiten vervangt de "Lijst van ontoelaatbare bedrijven" die in voorschriften van de bestemmingsplannen Slabbecoornpolder en Welgelegen is opgenomen. Deze lijst, een zogenaamde "negatieve staat", is sterk verouderd en sluit niet meer aan op het beleid van hogere overheden en jurisprudentie. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is overigens reeds in een aantal Thoolse bestemmingsplannen gehanteerd (onder andere de aangrenzende bestemmingsplannen Bedrijventerrein Noord en Kom Tholen).

Bedrijven of bedrijfsactiviteiten die zijn ingeschaald in een hogere categorie dan algemeen toelaatbaar (zie bijlage 7), zijn voorzien van een specifieke subbestemming. Dit betekent dat na bedrijfsbeëindiging op de betreffende locatie uitsluitend een identiek bedrijf kan worden gevestigd, dan wel een bedrijf dat past binnen de in het plan aangegeven toelaatbare categorieën van bedrijfsactiviteiten.

Zeven bedrijven in het plangebied zijn voorzien van een subbestemming. Voor zover mogelijk zijn de bestemmingsvlakken met de subbestemming beperkt tot de gedeelten van bedrijfspercelen waarop thans de relatief zware activiteiten (mogen) plaatsvinden. Binnen de vlakken worden nog beperkte uitbreidingsmogelijkheden geboden. Uitbreiding van genoemde activiteiten buiten het vlak met de subbestemming is niet toegestaan.

Omdat het indelen van bedrijven in categorieën niet zo genuanceerd kan gebeuren dat alle concrete vragen omtrent de toelaatbaarheid zijn opgelost, is in verband met de nodige flexibiliteit een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen waarmee bedrijven uit een hogere categorie kunnen worden toegelaten of bedrijven die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomen. Als voorwaarde geldt dan wel dat deze bedrijven gelet op de aard en invloed op de omgeving gelijk kunnen worden gesteld aan een bedrijf uit een rechtstreeks toelaatbare categorie. Vestiging van dergelijke bedrijven is overigens alleen mogelijk via de vrijstellingsbevoegdheid.

Bouwvoorschriften

In de bouwvoorschriften van de bestemming Bedrijfsdoeleinden is geregeld:

- waar gebouwen en overkappingen zijn toegestaan en waar niet;
- hoeveel van het bouwperceel mag worden bebouwd en
- de bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken.

In het navolgende wordt deze zaken nader toegelicht.

Daar waar bedrijfspercelen direct grenzen aan een openbare weg zijn stroken opgenomen waar geen gebouwen en geen overkappingen zijn toegestaan (gronden met de nadere aanwijzing (z). Alleen langs een klein deel van de Energieweg (aan de zuidzijde) is door bestaande bebouwing hiervan afgezien.

Overeenkomstig de bestemmingsplannen Slabbecoornpolder en Welgelegen mogen bouwpercelen voor ten hoogste 75% worden bebouwd. Omdat overkappingen vrijwel dezelfde ruimtelijke uitstraling hebben als gebouwen, worden overkappingen voor het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden meegerekend. Het percentage waarborgt onder meer het vrijhouden van bebouwing op een deel van het bedrijfsperceel voor parkeer- en manoeuvreerruimte voor voertuigen. Deze regeling is vooral van belang voor transport- en distributiebedrijven en de groothandelsbedrijven.

Voor de bedrijfspercelen die zijn gesplitst in gronden met en gronden zonder een subbestemming is (op de kaart) bepaald dat het vlak met de subbestemming volledig mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen.

Ten aanzien van de bouwhoogte is bepaald dat in het gehele plangebied een minimumgoot- of boeiboordhoogte geldt van 6 meter en maximumbouwhoogte van 10 meter.

Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet mogelijk gemaakt. De bestaande bedrijfswoningen zijn bevestigd door middel van een nadere aanwijzing (b).

Regels voor de buitenopslag van goederen

Uit ruimtelijk-kwalitatief oogpunt en uit oogpunt van veiligheid is in lid 7 van het bestemmingsartikel een bijzonder gebruiksvoorschrift opgenomen waarin is bepaald dat de opslag van goederen in de open lucht uitsluitend mag plaatsvinden op zij- en achtererven van bedrijfsgebouwen. De hoogte van de opslag is bepaald op maximaal 4 meter. Dit komt overeen met circa één bouwlaag van een bedrijfsgebouw.

Nadere eisen met betrekking tot de situering van gebouwen

Nadere eisen kunnen uitsluitend worden opgenomen ten aanzien van onderwerpen waaromtrent het bestemmingsplan al een voorschrift bevat (een zogenaamde "eerdere eis"). In lid 8 is een nadere eisenregeling opgenomen voor de situering van bedrijfsgebouwen. De bevoegdheid voor burgemeester en wethouders is bedoeld om in incidentele gevallen met het oog op een goede bereikbaarheid en het waarborgen van voldoende parkeermogelijkheden nadere voorschriften op te leggen. Deze mogelijkheid kan juist nuttig zijn bij een globale regeling.

Bestemming Agrarische doeleinden

Voor het perceel binnen de noordelijke afrit van de brug is overeenkomstig het huidige gebruik een agrarische bestemming opgenomen. Voor een eventuele ontwikkeling in de richting van representatieve bedrijven is een wijzigingbevoegdheid, als bedoeld in artikel 11 WRO, opgenomen.

Bestemming Primair waterkeringsdoeleinden

In paragraaf 4.2.1. is reeds aangegeven dat de bestemming Primair waterkeringsdoeleinden is opgenomen voor de waterkering langs de Eendracht. De bestemming is als het ware als een laag over de andere, onderliggende (secundaire) bestemmingen gelegd. Binnen deze bestemming is bouwen ten behoeve van de secundaire bestemmingen (in voorliggende bestemmingsplan uitsluitend de bestemming Verkeersdoeleinden) alleen toegestaan indien de belangen van de waterkering daarmee niet onevenredig worden geschaad. Uit oogpunt van het voorkomen van dubbele wetgeving (met de Keur Waterkeringszorg) wordt het opnemen van een aanlegvergunningstelsel voor het regelen van werken en werkzaamheden (geen bouwen) niet noodzakelijk geacht.

Overige bestemmingen

De overige bestemmingen (Verkeersdoeleinden, Water en Groenvoorzieningen) spreken nagenoeg voor zich. Bijzonderheid bij de bestemming Groenvoorzieningen is dat in- en uitritten van aanliggende bedrijfspercelen expliciet zijn toegestaan.

HOOFDSTUK 5 - UITVOERBAARHEID

5.1. - Resultaten overleg ex artikel 10 Bro

Het in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening voorgeschreven overleg is gevoerd met:

1. Provinciale Planologische Commissie
2. Waterschap Zeeuwse Eilanden
3. Rijkswaterstaat
4. Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek
5. Delta Nutsbedrijven
6. Gastransport Services
7. Kamer van Koophandel
8. KPN Telecom Netwerkdiensten

De onder 5 en 6 genoemde instanties hebben bericht dat het plan hen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Ook de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek heeft geen opmerkingen op het plan; wel spreekt men waardering uit voor de uitgevoerde Aanvullende Archeologische Inventarisatie.

Van de onder 8 genoemde instantie is geen reactie ontvangen.

Op de opmerkingen van de Provinciale Planologische Commissie, van het Waterschap Zeeuwse Eilanden, van Rijkswaterstaat en van de Kamer van Koophandel, wordt in het navolgende ingegaan.

Reactie op brief Provinciale Planologische Commissie d.d. 30 januari 2003

1. Rijksbeleid

In bijlage 1 van het voorontwerpbestemmingsplan is reeds uitvoerig aandacht besteed aan het rijksbeleid. De Stellingnamebrief, vastgesteld in de ministerraad van 1 november 2002, was tijdens het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan nog niet beschikbaar.

Inmiddels is in bijlage 1 een passage over de Stellingnamebrief toegevoegd.

2. Herstructurering/inbreiding

De motivering voor aanleg van het nieuwe bedrijventerrein Welgelegen II is opgenomen in de door de gemeenteraad op 22 december 1997 vastgestelde Beleidsvisie Bedrijventerreinen. Over de conceptvisie heeft overleg plaatsgevonden met de Provinciale Planologische commissie. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt de Beleidsvisie verschillende malen aangehaald. In die Beleidsvisie zijn de bestaande bedrijventerreinen in Tholen (per kern) aan de orde gekomen. De bedrijventerreinen in de kernen hebben een taak gericht op de betreffende kern, waarbij voor de kern Tholen een uitzondering is gemaakt vanwege mogelijke regionale opvang.

Bij de stadskern Tholen is het voornemen het in de directe nabijheid van woningen en de winkelkern gelegen bedrijventerrein Noord te herstructureren. In gebied Noord kunnen op termijn in het zuidelijke gedeelte bij de kern passende woon- en centrumfuncties (waaronder kantoren, die niet op Welgelegen II kunnen) worden gerealiseerd. In het noordelijke deel van gebied Noord gaan de gedachten uit naar een kwaliteitsverbetering van de thans vooral aanwezige ABC-functies.

In de plantoelichting is de kwaliteitsverbetering en herstructurering van gebied Noord vermeld (bladzijde 5). Het nieuwe bedrijventerrein Welgelegen II dient mede als opvang voor de bedrijven die vanuit gebied noord moeten worden verplaatst. Voor de volledigheid kan worden gemeld, dat door de gemeenteraad op 26 augustus 2002 randvoorwaarden zijn vastgesteld voor het opstellen van een stedenbouwkundige visie van gebied Noord en dat momenteel in overleg met marktpartijen de haalbaarheid wordt afgetast.

3. Capaciteit

In de Beleidsvisie Bedrijventerreinen is de behoefte aan bedrijventerreinen gemotiveerd. Aangezien de gemeente Tholen nog slechts de beschikking heeft over circa 11 ha in het gebied Welgelegen II en over de resterende hectares nog onderhandeling over de aankoop plaatsvinden, is gekozen voor het voorshands alleen op in een nieuw bestemmingsplan opnemen van de eerste fase (genoemde 11 ha.). Het voornemen bestaat het overige gedeelte van Welgelegen II de komende jaren in procedure te brengen zodat het op de markt kan worden gebracht op het moment dat de eerste fase is uitgegeven.

Voorafgaand aan de vaststelling van de Beleidsvisie Bedrijventerreinen heeft –mede naar aanleiding van opmerkingen van de Provincie op het toenmalige concept-informatieuitwisseling plaatsgevonden met Bergen op Zoom over onder meer de Auvergnepolder. Aangezien nu "slechts" sprake is van een eerste fase van Welgelegen II waarbij de nadruk naar verwachting zal liggen op het verplaatsen van bedrijven uit gebied Noord (en elders van het Eiland) heeft recentelijk geen verder overleg plaatsgevonden.

Zodra de vervolgfase van Welgelegen II aan de orde komt zal initiatief worden genomen om wederom te komen tot informatie-uitwisseling en zo mogelijk afstemming.

4. Kantoren

Hoewel er naar de mening van de gemeente sprake is van een locatie buiten het bedrijventerrein en nabij de kern en er daardoor wel sprake zal kunnen zijn van een kantoorvestiging, is gelet op de gemaakte opmerking de mogelijkheid van wijziging in kantoren worden geschrapt.

5. Landschappelijke inpassing

Op pagina 10 van de plantoelichting is aandacht besteed aan de ruimtelijke inrichting en de landschappelijke inpassing. Vermeld is dat aanwezige dijken, de Nieuwe Postweg en een kwekerij harde en in het landschap duidelijk herkenbare grenzen en afschermingen vormen, die in voldoende mate zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van het bedrijfgebied in de omgeving.

Aan de zuidkant Van Welgelegen II is sprake van een zichtzone en is afscherming met een groenscherm niet passend. Het is juist de bedoeling door een hoogwaardige inrichting van dit plandeel het gehele bedrijfsterrein een kwaliteitsimpuls te geven, immers de entree zorgt voor de eerste indruk.

Aan de westzijde wordt de toekomstige bebouwing reeds voor een deel uit het zicht ontnomen door de Mosterdijk en de Nieuwlandsedijk. Voorts is er een dijklichaam met een bestaande groenafscherming langs de Nieuwe Postweg. Rijdend op de Nieuwe Postweg wordt alleen dat dijklichaam met beplanting ervaren.

Vanuit noordelijke richting bezien zal de nu aangegeven noordgrens, bestaande uit een water en groenstrook van totaal 15 m breed, op termijn midden in het totale bedrijventerrein Welgelegen II zijn gelegen. De landschappelijke inpassing op langere termijn ligt dan ook op een andere plaats. In het kaartje op bladzijde 9 van de plantoelichting is dit aangegeven.

Aan de oostzijde ligt een bestaand bedrijventerrein; zoals de plantoelichting (bladzijde 10) aangeeft is opwaardering van het ruimtelijk profiel en inrichting, aandacht voor kwaliteit van en structuurbegeleiding door groenvoorzieningen en/of waterelementen van belang.

6. Beeldkwaliteit

Aangezien er sprake is van een bedrijventerrein voor overwegend traditionele bedrijvigheid (veelal het midden- en kleinbedrijf) is de verwachting dat de beelden niet echt zullen verschillen van hetgeen aanwezig is op Slabbecoornpolder en Welgelegen I. Ook dit is totstandgekomen zonder beeldkwaliteitsplan en vooral op basis van vooraf door de welstandscommissie opgestelde voorwaarden, die bij de beoordeling van bouwaanvragen een rol spelen. In de situatie Welgelegen II zal op deze basis worden gewerkt. Het gaat daarbij om onderwerpen als bouwmassa, rooilijnen materialen en kleuren, reclame-uitingen. Bij de onderhandelingen over verkoop van gronden worden deze welstandscriteria aan de kandidaat-koper overhandigd. Het spreekt voor zich dat er in Welgelegen II specifieke aandacht zal zijn voor de zichtlocatie.

De reeds op gang gebrachte onderhandelingen met gegadigden voor deze locatie tonen aan dat ook via die zijde volop aandacht is voor de beeldkwaliteit. Afzonderlijke regeling in een beeldkwaliteit is daarom niet nodig geoordeeld.

7. Prostitutieverbod

De afwegingen die de gemeente heeft gemaakt op dit gebied zijn verwoord in de Beleidsnota Lokaal Prostitutiebeleid. De uitkomsten zijn opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening. Om misverstanden te voorkomen wordt in de plantoelichting aandacht besteed aan dat beleid. Essentie daarbij is, dat in het onderhavige bedrijfengebied geen seksinrichting is gevestigd en het gebied ook niet geschikt is geoordeeld voor dergelijke vestiging.

In de plantoelichting is inmiddels de relatie van dat beleid naar het onderhavige plangebied duidelijker verwoord.

8. Bestemming water

Het plan is door het aangeven van een afzonderlijke bestemming "water" ter plaatse van de grote waterpartijen (kop van Welgelegen II en noordzijde Slabbecoornpolder) hierop inmiddels aangepast. De overige watergangen zijn opgenomen binnen de bestemmingen groenvoorzieningen en verkeersdoeleinden.

9. Calamiteitenontsluiting

Om het bijzondere karakter van de calamiteitenontsluiting te benadrukken is bewust een afzonderlijke subbestemming aan bestemming "verkeersdoeleinden" toegevoegd. In de plantoelichting is op bladzijde 11 aangegeven dat het gebruik via een overeenkomst tussen de gemeente en de grondeigenaar wordt geregeld (alleen in geval van calamiteit). Het gaat hierbij om het vrijhouden van de weg van opslag, parkeren en dergelijke, de afsluiting met een poort en de openstelling van de weg in geval van een calamiteit aan te geven door de burgemeester, dan wel de brandweercommandant.

10. Bebouwingsvrije strook

Op de plankaart is bij de nieuwe invulling aan de noordzijde van de Slabbecoornpolder alsnog een bebouwingsvrije strook aangegeven. Gelet op de bouwplanontwikkeling, die is gerelateerd aan de bestaande bebouwing (bouwaanvraag is ingediend en ligt ter inzage in kader van artikel 19 WRO), heeft de strook een maatvoering van circa 35 m vanuit het midden van de weg.

11. Planvoorschriften

De gevraagde aanpassingen zijn inmiddels verwerkt. De bestemming "groenvoorziening" valt in het meest noordelijke deel van de Slabbecoornpolder samen met de bestemming "primaire waterkeringsdoeleinden".

Reactie op brief Waterschap Zeeuwse Eilanden d.d. 7 januari 2003.

1. Waterkeringen

In de plantoelichting is op bladzijde 16 aandacht besteed aan de waterkering en wordt ook de beschermingszone benoemd.

2. Wegen

De gemeente zal nader in overleg treden met het Waterschap om de problematiek van het sluipverkeer en de mogelijke maatregelen om dit tegen te gaan c.q. te reguleren te bespreken.

3. Waterbeheer

Binnen de bestemmingen "bedrijfsdoeleinden" is water reeds opgenomen in sub 1, lid c. Bij de bestemming "verkeersdoeleinden" zijn in de doeleindenomschrijving alsnog de waterpartijen opgenomen. In de fase van opstelling van het ontwerpbestemmingsplan zijn met het Waterschap afspraken gemaakt over de in de reactie genoemde elementen van waterbeheer. Het betreft onder meer de maatvoering van de onderhoudsstroken (5 m) en het laten vervallen van het helofytenfilter nabij de Mosterdijk.

De onderhoudsstroken worden niet uitgegeven, maar blijven in eigendom van de gemeente; gebruik voor opslag door derden is derhalve niet aan de orde.

Reactie op brief Rijkswaterstaat d.d. 6 februari 2003

1. Vrijwaringszone

Het bestaande bedrijventerrein Slabbecoornpolder ligt langs het Schelde Rijnkanaal. De afstand van de oever tot de bouwgrenzen op het bedrijventerrein bedraagt circa 60 m.

Die afstand wordt opgevuld door "openbare functies": de waterkering en de Slabbecoornweg. Daarmee is er sprake van een "vrijwaringszone". In het noordelijke deel van de Slabbecoornpolder wordt voorzien in de uitbreiding van een bestaand bedrijf; de afstand tot de oever van het Schelde Rijnkanaal bedraagt daar echter meer dan de in de reactie genoemde 75 m.

2. Hinderlijke verlichting

Alleen indien er een bouwwerk wordt opgericht en daarvoor een bouwvergunning nodig is ontstaat er een toetsingsmoment. Lichtmasten mogen niet hoger zijn dan 9 m.

Voor het aanbrengen van verlichting aan een bedrijfspand is geen bouwvergunning nodig en is er derhalve ook geen toetsingsrol voor de gemeente. De praktijk laat ook zien dat de gemeente geen aanvragen om verlichting aan te brengen, ontvangt. Opname van een voorschrift in het bestemmingsplan zal derhalve op dit moment dan ook niet de werking hebben die men mogelijk verwacht. Voorshands zal dan ook het Rijksbeleid en mogelijk daarbijbehorende maatregelen om deze problematiek te kunnen regelen, moeten worden afgewacht.

3. Voorkomen reflectie

Het bestemmingsplan staat bebouwing toe tot een hoogte van maximaal 10 m. Via een vrijstelling kunnen zendmasten ten behoeve van telecommunicatie worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 15 m. Bij deze hoogtematen en functies is er geen sprake van hoogbouw. Voorts is er sprake van een ruime afstand ten opzichte van de vaarweg.

Gelet hierop is het opnemen van een voorschrift niet nodig.

Reactie op brief Kamer van Koophandel d.d. 25 februari 2003

1. Kantoorfuncties

Naar aanleiding van een opmerking van de PPC is de eerder opgenomen mogelijkheid om via planwijziging kantoren toe te staan op het perceel binnen de noordelijke afrit, geschrapt (zie onze reactie op de PPC-brief).

Zoals bekend passen zelfstandige kantoorlocaties vanuit een oogpunt van mobiliteit niet binnen een bedrijventerrein.

Voor de volledigheid kan worden opgemerkt dat de gemeente Tholen er naar streeft om kantoorlocaties tot ontwikkeling te brengen in het plangebied Noord.

2. 30 km-gebied

De opmerkingen over het 30 km-gebied zijn onjuist en derhalve geschrapt.

3. Milieuzonering

De bedoelde bedrijven zijn door hun milieubelasting feitelijk niet acceptabel op de plek waar men nu zit. Om deze bedrijven niet onder het overgangsrecht te laten vallen, is een maatbestemming gelegd zodat de bedrijven kunnen worden gehandhaafd.

Omdat het voor zich spreekt dat de milieuproblematiek niet moet worden vergroot kunnen uitbreidingen buiten de gronden met deze specifieke bestemming alleen plaatsvinden voorzover deze vallen onder de categorieën die daar zijn toegelaten.

Het is onjuist te veronderstellen dat dit wel alleen door de milieuwetgeving kan worden geregeld. De gehanteerde Staat van Bedrijfsactiviteiten is juist een middel (landelijk aanbevolen) om dergelijke elementen ook in een ruimtelijke ordeningsregeling te betrekken.

Voorts kan worden opgemerkt dat deze systematiek niet afwijkt van elders in Tholen opgestelde bestemmingsplannen.

5.2 - Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van het bepaalde in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het bepaalde in de Algemene Inspraakverordening ter inzage gelegd. Vanaf 19 november 2002 bestond voor een ieder gedurende 4 weken de gelegenheid op het ontwerp in te spreken. Van die mogelijkheid is geen gebruikgemaakt.

In genoemde periode heeft afzonderlijk overleg plaatsgevonden met het bestuur van het Ondernemers Overleg Tholen.

5.3 - Financiële uitvoerbaarheid

De bedrijventerreinen Slabbecoornpolder en Welgelegen I hebben een bestaande exploitatieopzet, waarin nog rekening wordt gehouden met opbrengsten als gevolg van de verkoop van grond.

De uitbreiding van Slabbecoornpolder in noordelijke richting heeft geen effect op de exploitatieopzet, omdat aankoop van gronden en de aanleg van de calamiteitenontsluiting, het groen en het water door derden plaatsvinden.

Voor de aanleg van Welgelegen II is een afzonderlijke exploitatieopzet gemaakt. Uitgangspunt is start van de gronduitgifte halverwege het jaar 2003 en een uitgiftetempo van circa 2 hectare per jaar.

Aan de kostenkant zijn uiteraard de grondverwerving en de kosten van het bouwrijp maken opgenomen. Met een concurrerende grondprijs als uitkomst kan de voorgestane aanleg van het bedrijventerrein worden gerealiseerd.

De uitvoerbaarheid van de ontwikkeling van het perceel binnen de afrit van de brug tot bedrijfsterrein en/of kantoorlocatie zal bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid worden aangetoond.

BIJLAGE 1 - BELEIDSKADER EN PROGRAMMA

In deze bijlage wordt voor zover relevant het voor de planontwikkeling relevante beleidskader en programma weergegeven. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het ruimtelijke ordeningsbeleid van het Rijk en de Provincie Zeeland, het ruimtelijke economisch beleid en programma van de gemeente Tholen en op het beleid ten aanzien van duurzame planvorming.

B1.1. - Rijks- en provinciaal beleid ruimtelijke ordening

Vierde Nota over de ruimtelijke ordening Extra 1999 (Complete versie oktober 1999)

Het vigerende rijksbeleid wordt gevormd door de Vierde Nota over de ruimtelijke ordening. Een van de aandachtspunten in deze Rijksnota is de geleiding van de mobiliteitsontwikkeling. In het verlengde daarvan is het locatiebeleid een van de pijlers waarop het mobiliteitsbeleid moet rusten. Daarbij wordt voor bedrijventerreinen een onderscheid in A-, B- en C-locaties gehanteerd, waarbij de kenmerken van de bedrijvenlocaties (met name de ontsluiting per openbaar vervoer en auto) worden gekoppeld aan het type bedrijven. Criteria hierbij zijn de arbeids- en bezoekersintensiteiten en de behoefte aan een goede ontsluiting over de weg. Hoewel het locatiebeleid alleen zinvol kan worden toegepast in enigszins verstedelijkte gebieden blijft het algemeen streven naar beperking van de automobiliteit met het oog op bescherming van het milieu en behoud van bereikbaarheid ook van toepassing op Tholen.

Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening

Rijksbeleid in voorbereiding

In december 2000 heeft het Kabinet de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening, de nota "Ruimte maken, Ruimte delen" als voornemen uitgebracht (zijnde deel 1 van de zogenaamde "Planologische Kernbeslissing" (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid). In januari 2002 verschenen de resultaten van inspraak, bestuurlijk overleg en advies alsmede het kabinetsstandpunt (de delen 2 en 3 van de PKB). De Tweede Kamer heeft deze delen in twee sessies behandeld maar niet vastgesteld.

Essentie Vijfde Nota

De ruimtelijke beleidsvisie in de Vijfde Nota is gebaseerd op de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur: het geheel van samenhangen in en van de ruimte van Nederland in zijn omgeving. Het voldoen aan de omvangrijke ruimtevraag zal met name plaats moeten vinden via de strategieën van intensief ruimtegebruik, van functies onderling combineren en van bestaand functiegebruik transformeren (met andere woorden ruimte maken, ruimte delen). Met deze benadering wordt beoogd een verder uitdijen en uitbreiden van bebouwd gebied tegen te gaan, het verschil tussen stad en land te behouden en te versterken en het ruimtelijk beleid meer te richten op de kwaliteit, variatie en vitaliteit van de stad en het landelijk gebied. Aansluitend op het vernieuwd ruimtelijk beleid (met onder andere instrumenten rode en groene contouren, bundelingsgebieden, en stedelijke netwerken) is in de Vijfde Nota aangegeven dat een nieuw locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen in voorbereiding is.

Locatiebeleid

De kern van het nieuwe locatiebeleid is de ontwikkeling van een voldoende en gedifferentieerd aanbod van vestigingsmogelijkheden. Het nieuwe integrale locatiebeleid heeft economie, bereikbaarheid en leefbaarheid als doelstellingen. Provincies, kaderwetgebieden en gemeente moeten deze doelstellingen concretiseren in streek-, structuur-, en bestemmingsplannen, door het opnemen van regels en criteria voor de toelating van een bedrijf op een locatie. Uitgangspunten daarbij zijn onder andere:

- een op regionaal niveau voldoende gedifferentieerd aanbod van vestigingsmogelijkheden voor bedrijven;
- het mogelijk maken van een verantwoorde functiemenging tussen wonen, werken en recreëren in structuur- en bestemmingsplannen;
- intensief ruimtegebruik door het opnemen van minimale bouwhoogten in bestemmingsplannen, waar dat qua maat en schaal past in de omgeving;
- een onderling afgestemd gemeentelijk parkeerbeleid, gericht op meer betalen, minder overlast en meer ondergrondse of inpandige parkeervoorzieningen.

- op bedrijventerreinen uitsluitend bedrijven en voorzieningen toelaten die niet inpasbaar zijn in de andere stads- en dorpsmilieus, geen arbeids- en bezoekersintensieve functies hebben en een goede aansluiting op het wegennet nodig hebben. Distributie-, transport- en overslagcentra moeten geconcentreerd worden gevestigd.

Het rijk stelt normen voor milieu, gezondheid en veiligheid. Provincies, kaderwetgebieden en gemeenten werken het locatiebeleid per locatie uit en stellen normen voor bijvoorbeeld bereikbaarheid, parkeren en typen bedrijven. Het rijk beoordeelt of de plannen voldoen aan het locatiebeleid.

Vijfde Nota en bedrijventerreinen Tholen

In de Vijfde Nota is geen specifieke aandacht geschonken aan bedrijventerreinen in de gemeente Tholen.

Het gemeentebestuur acht het evenwel zeer wel aannemelijk dat voorliggende bedrijventerreinen (inclusief de beoogde uitbreiding daarvan) binnen de aan te wijzen rode contouren komt te liggen (gelet op de huidige ruimtelijke context van het bedrijventerrein en de aansluiting van de beoogde uitbreiding daarvan op duidelijk in het landschap herkenbare harde grenzen) en dat mede daarmee de planontwikkeling verenigbaar is met het ruimtelijk beleid zoals verwoord in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening (PKB deel 3). Daarnaast is van belang dat de voorliggende bedrijventerreinontwikkeling in 1998 is vastgelegd in de Beleidsvisie Bedrijventerreinen (zie ook bijlage 1). Deze beleidsvisie en de daaropvolgende (in gang gezette/ uitgevoerde) voorbereidingen ten behoeve van onderhavige bedrijventerreinontwikkeling, zoals ruimtelijke planvorming en investeringen, dateren van vóór (het in werking treden van) de Vijfde Nota.

Voorts is het gemeentebestuur van mening dat met de voorgenomen planontwikkeling een kwaliteitsimpuls aan de bedrijfseconomische structuur in de gemeente wordt gegeven omdat uitgegaan wordt van een integrale en duurzame benadering en aanpak bij de ruimtelijke inpassing en ontwikkeling én het beheer van de nieuwe bedrijfsgronden. Aspecten zoals waterhuishouding, natuur(ontwikkeling) en ecologie, archeologie, landschappelijke en stedenbouwkundige kenmerken en kwaliteiten, duurzaam veilig verkeer en woon- en milieukwaliteit zijn van meet af aan aandachts- en uitgangspunten voor ruimtelijke ontwikkeling geweest.

Stellingnamebrief Nationaal Ruimtelijk Beleid

In de ministerraad van 1 november 2002 is de Stellingnamebrief Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. Daarin is onder meer verwoord dat de Vijfde Nota en het Structuurschema Groene Ruimte worden geïntegreerd in één Nota Ruimte. Er komt één uitvoeringsprogramma Nationaal Ruimtelijk Beleid, dat de Nota Ruimte en de meerjarenprogramma's van alle betrokken departementen met elkaar verbindt. Het kabinet zal op deze manier de rijksinvesteringen in wonen, werken, groen, water en infrastructuur beter op elkaar afstemmen.

Uit de inhoud van de Stellingnamebrief blijkt voorts dat:

- provincies meer invloed krijgen op het verstedelijkingsbeleid;
- rode contouren alleen behoeven te worden getrokken in specifieke situaties;
- ook groene contouren behoeven in minder gebieden te worden getrokken.

Het streven is er op gericht de Nota Ruimte in de loop van 2003 beschikbaar te hebben voor verdere behandeling.

Streekplan Zeeland (1997)

Het Streekplan Zeeland geeft het provinciaal ruimtelijk beleid weer voor de periode tot 2007. Belangrijk uitgangspunt voor daarin aangegeven beleid ten aanzien van bedrijvigheid is dat voor vestiging en uitbreiding van bedrijvigheid een voldoende aanbod aan bedrijfsterrein van de juiste kwaliteit beschikbaar is. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende typen bedrijventerreinen/werklocaties.

Voor dragende kernen, zoals Tholen-stad, wordt een zekere mate van concentratie van werkgelegenheid en voorzieningen beoogd. Bedrijventerreinen bij dragende kernen hebben de mogelijkheid zich verder te ontwikkelen als terreinen met een regionale opvangfunctie. Tholen kan daarbij inspelen op de economische uitstralingseffecten van de Zoomas. Bovenregionale bedrijvigheid alsook basis- en procesindustrie (zoals bijvoorbeeld aardolie-industrie, chemische industrie en basismetalaalindustrie) zijn niet toelaatbaar. Op regionaal niveau dient voldoende voorraad van de juiste kwaliteit voor vestiging en uitbreiding van bedrijven te zijn.

Het gaat dan niet alleen om fysieke ruimte, maar ook om de voor de gewenste bedrijfsvestiging- of uitbreiding benodigde milieuruimte.

Voorts worden criteria gesteld aan de uitwerking en vertaling van dit beleid op gemeentelijk niveau, met betrekking tot de aspecten/ aandachtsvelden planmatige ontwikkeling, ruimtelijke inpassing en inrichting, locatiebeleid en mobiliteit, perifere detailhandel en ten slotte duurzaamheid.

Planmatige ontwikkeling

Totstandkoming, uitbreiding, inrichting en beheer van werklocaties dient planmatig te geschieden en gebaseerd te zijn op een visie. De gemeente Tholen beschikt met Beleidsvisie Bedrijventerreinen over een dergelijke visie (zie hoofdstuk 2).

Ruimtelijke inpassing en inrichting

De landschappelijke inpassing en vormgeving van bedrijventerreinen dient meer dan voorheen aandacht te krijgen. Hiervoor worden de volgende criteria genoemd:

- aansluiting op bestaande bebouwing/bedrijventerreinen;
- inpassing milieu-uitstraling, toekomstige saneringssituaties dienen te worden voorkomen;
- afstemming op bestaande infrastructuur inclusief de mogelijkheden voor ontsluiting voor langzaam verkeer en openbaar vervoer;
- mogelijkheid voor een veilige collectieve ontsluiting van alle bedrijven op de openbare weg;
- zo veel mogelijk gebruikmaking van "restruimten";
- rekening houden met consequenties voor de waterhuishouding, landbouwbelangen, natuur-, cultuur-, en landschappelijke waarden.

Bij de ruimtelijke inpassing van bedrijfslocaties met mogelijkheden voor bedrijven in de milieucategorieën 3 (van de VNG systematiek) of hoger dient een scheidende zone ten opzichte van gevoelige functies in acht te worden genomen.

Interne zonering van de grotere bedrijventerreinen is gewenst ten aanzien van zowel milieuhinder alsook (de geschiktheid voor) specifieke bedrijfsactiviteiten. Aandacht is nodig voor:

- onderlinge beïnvloeding van en relaties tussen bedrijven en/ of bedrijfsactiviteiten (ook voor promotie en acquisitie);
- beeldkwaliteit/ belevingswaarde van terreingedeelten die in het zicht liggen van doorgaande wegen;
- verantwoorde inpassing bedrijfswoningen; grote terughoudendheid is op zijn plaats gelet op de beperkingen daarvan voor bedrijfsfuncties;
- specifieke reserveringen voor transport en distributie en logistieke activiteiten op terreingedeelten die het best zijn ontsloten, gelet op de vooruit berekende vraag naar ruimte op C-locaties en de specifieke wensen van de sector, waaronder ruimte voor bedrijfswoningen.

Een verantwoorde landschappelijke inpassing en een aantrekkelijke presentatie vergen meer dan een bescheiden groene afscherming. Zowel voor promotie- en acquisitiedoeleinden als voor verhoging van omgevingskwaliteit dient een andere aanpak, die meer ruimte vraagt dan afschermend groen, een optie te vormen.

Locatiebeleid en mobiliteit

Het locatie- en mobiliteitsbeleid wordt primair vormgegeven door middel van bundeling van bedrijvigheid in het stedelijk gebied. De wijze waarop vorm en inhoud wordt gegeven aan afstemming van het mobiliteitsprofiel van bedrijven en het bereikbaarheidsprofiel van een locatie, alsmede de samenhangende verkeers- en vervoersaspecten in bestemmingsplan en het inrichtings- en uitgiftebeleid betreft primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid.

In het Zeeuwse woon-werkverkeer biedt het verbeteren van de bereikbaarheid voor langzaam verkeer grotere kansen dan de verbetering van het openbaar vervoer. In ruimtelijke plannen en bij de inrichting van werklocaties verdient dit een herkenbare plaats. In de Zeeuwse situatie is het niet nodig om een strikte parkeernorm in bestemmingsplannen op te nemen om de gewenste ruimtelijke invulling te krijgen.

Perifere detailhandel

Ter bescherming van het bestaande winkelapparaat in de kernen wordt een terughoudend beleid voor de perifere detailhandel gevoerd: vestiging of uitbreiding van detailhandelsvoorzieningen buiten de kernen wordt niet toegestaan. Een uitzondering kan worden gemaakt voor die branches die ook in het rijksbeleid zijn omschreven en erkend als branches waarvoor perifere vestiging kan worden overwogen wanneer andere mogelijkheden niet aanwezig zijn. Bij de afweging van (noodzakelijke) locaties voor perifere detailhandel dient ontsluiting door alle vormen van vervoer een belangrijk punt van overweging te zijn.

Duurzaamheid

Een zorgvuldig gebruik van de ruimte wordt nagestreefd. Primair vertaalt zich dat in een goede inrichting, gebruik en beheer van de bestaande bedrijfsterreinen. Met de uitgifte van bedrijventerrein is de verdere betrokkenheid van overheidswege bij het beheer van de bedoelde terreinen, met uitzondering van de havengebieden, doorgaans beperkt.

Voorts is het provinciale beleid gericht op een meer integrale benadering en aanpak van de ruimtelijke planning (afstemming tussen de beleidsterreinen ruimtelijke ordening, verkeer/vervoer en milieu) en een meer ruimtelijk kwalitatieve vormgeving van ruimtelijk beleid. Naast voornoemd zorgvuldig ruimtegebruik wordt aandacht gevraagd voor duurzaam bouwen op zowel het niveau van materiaal en gebouw als ook op stedenbouwkundig niveau en zullen dienaangaande kwaliteitseisen worden gesteld aan uitbreidingplannen.

Om het duurzaam bouwen in de provincie te implementeren is een Zeeuws convenant duurzaam bouwen afgesloten. De provincie Zeeland is mede ondertekenaar van dit convenant (zie ook paragraaf B1.2).

B1.2. - Duurzame planvorming

Zowel de rijksoverheid als de provinciale overheid vragen extra aandacht voor duurzame planvorming. In het overheidsbeleid wordt daartoe in toenemende mate ingezet op een integrale benadering en aanpak van de ruimtelijke planning. Duurzaamheid en omgevingskwaliteit zijn daarbij enkele sleutelbegrippen. In relatie hiermee wordt onder andere groot belang gehecht aan de onderlinge afstemming van het beleid voor water, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer en milieu.

Ook de gemeente onderschrijft het belang van duurzaamheid en omgevingskwaliteit binnen de aangegeven beleidsvelden en ziet dit als een inspiratiebron en stimulans voor een kwalitatief goede ontwikkeling, inrichting en beheer van de woon-, leef- en werkomgeving.

In deze paragraaf wordt ten behoeve van de implementatie van duurzame planvorming in de ontwikkeling, de uitvoering en het beheer van ruimtelijke plannen nader ingegaan op Duurzame Stedenbouw en Duurzaam Bouwen, waterhuishouding en Duurzaam Veilig Verkeer.

Duurzame Stedenbouw (DUS)¹⁾ en Duurzaam Bouwen (DUBO)²⁾

In het Beleidsprogramma Duurzaam Bouwen 2000-2004 en in het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4) is het rijksbeleid met betrekking tot duurzame ontwikkeling van de gebouwde omgeving weergegeven. Het provinciaal beleid ten aanzien hiervan is neergelegd in het Streekplan Zeeland, het milieubeleidsplan 2001-2006 Groen Licht, en het Waterhuishoudingsplan 2001-2006 Samen Slim met Water. Daarnaast wordt aandacht besteed aan duurzame stedenbouw in de Nota Thema's voor de toekomst, het Provinciaal Sociaal-Economisch Beleidsplan 1998-2002 en het Provinciaal Verkeers en Vervoersbeleid. Aangegeven wordt onder andere dat bij de provinciale beoordeling van ruimtelijke plannen ten aanzien van duurzame stedenbouw kwaliteitseisen zullen worden gesteld. Ter concretisering van het bestaande rijks- en provinciale beleid en toetsingskader aangaande duurzame stedenbouw is thans de Circulaire Duurzame Stedenbouw in voorbereiding. Deze circulaire beperkt zich tot structuur- en bestemmingsplannen en artikel 19 lid 1 en 2 procedures voor bestaande en nieuwe woongebieden en nieuwe bedrijventerreinen die betrekking hebben op nieuwbouw, ontwikkeling en herstructurering in stedelijke gebieden en kernen.

De circulaire omvat beleidsregels, aanbevelingen en criteria ten aanzien van cultuurhistorie, archeologie, water, natuur en ecologie, verkeer en milieukwaliteit/leefbaarheid.

¹⁾ DUS: een vorm van stedenbouw die in alle stadia van het planproces kansen en mogelijkheden benut om een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een lage milieubelasting tot stand te brengen en die beide in tijd weet te handhaven zodat ook toekomstige generaties daarin delen.

²⁾ DUBO: een zodanige voorbereiding, uitvoering, beheer en gebruik van gebouwen en gebieden dat het milieu zo weinig mogelijk wordt belast.

Het gemeentelijk beleid is gericht op het op stedenbouwkundig niveau en bij de planuitvoering (bouw- en woonrijp maken) en inrichting en beheer van de openbare ruimte waar mogelijk benutten van kansen tot het reduceren van milieubelasting, het bevorderen van natuur en het vergroten van de leefbaarheid. Daarnaast heeft de gemeente op het niveau van het bouwplan en de architectuur van gebouwen in het kader van de VOGM (Voortgezette bijdragenregeling gemeentelijke milieubeleid) onder meer het thema Duurzaam Bouwen als kerntaak gekozen. Voor de uitvoering van deze kerntaak is vervolgens het Plan van aanpak Duurzaam Bouwen vastgesteld (23 september 1996). In dit plan van aanpak is onder andere aangegeven dat aan DUBO in bestemmingsplannen aandacht moet worden besteed en dat bouwplannen in de toekomst getoetst moeten worden aan het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen (1996). Dit nationaal pakket is een uitwerking van één van de speerpunten in het Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen dat in 1995 door de Tweede Kamer is vastgesteld (in vervolg hierop/ter aanvulling is op 4 november 1997 een tweede plan van aanpak aan de Tweede Kamer aangeboden). Het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen reikt vaste en variabele maatregelen aan die genomen kunnen worden om duurzaam te bouwen. De maatregelen zijn gericht op het inrichtings- en beheersniveau en hebben onder meer betrekking op de thema's energie, materialen, water en binnenmilieu. Het doel van het nationaal pakket is eenduidige afspraken te maken tussen bouwpartners over welke maatregelen worden bedoeld als gesproken wordt over DUBO.

Om het duurzaam bouwen in de provincie te implementeren is in oktober 1996 het Zeeuws convenant duurzaam bouwen afgesloten. De provincie Zeeland, diverse gemeenten (waaronder Tholen) en particuliere marktpartijen en adviesorganisaties hebben dit convenant ondertekend. Dit convenant gaat uit van maatregelen uit het Nationaal Pakket en stimuleert tevens de toepassing daarvan in de utiliteitsbouw (zoals bedrijfsgebouwen). Met het ondertekenen van dit convenant heeft de gemeente Tholen zich verplicht bij nieuwbouwprojecten de vaste maatregelen uit het Nationaal Pakket op te nemen in het programma van eisen. Toepassing hiervan is vereist, tenzij wordt aangetoond dat in speciale gevallen toepassing in redelijkheid niet mogelijk is. In het convenant is tevens aangegeven dat in het programma van eisen de variabele maatregelen als uitgangspunt moeten worden opgenomen.

Water

Het kwantitatief en kwalitatief waterbeheer is in de laatste jaren op onderdelen sterk in beweging. Mede als gevolg van kwantitatieve (overstromingen) en kwalitatieve (zoals verzuring) waterproblemen in voorgaande jaren is er sprake van een toenemend maatschappelijke en bestuurlijk besef van het veelzijdige belang van water (voor mens, milieu, natuur, landbouw, recreatie, en dergelijke). en van de daarmee samenhangende bewustwording dat in de toekomst anders en vooral meer zorgvuldig met water moet worden omgegaan. Naast onderwerpen als wateroverlast, verdroging, natuurontwikkeling staan ook thema's als stedelijk water en "water in de stad" en het effect daarvan op de kwaliteit van de woon-, werk- en leefomgeving op de maatschappelijke en politieke agenda. Dit heeft geleid tot de overheidsopvatting en nieuwe beleidsfilosofie dat vanuit een watersysteembenadering tot een meer duurzame ruimtelijke inrichting moet worden gekomen c.q. dat bij ruimtelijke planontwikkeling het aspect water als ordenend principe in de ruimtelijke ordening moet worden ingebracht.

Voor voorliggende planontwikkeling zijn de Vierde Nota Waterhuishouding (Ministeries van Verkeer en Waterstaat, VROM en Landbouw en Visserij, 1998), de Europese Kaderrichtlijn Water (Europese Unie, 2000) en het Waterhuishoudingsplan 2001-2006, Samen Slim met Water (vastgesteld door Provinciale Staten op 23 maart 2001) en het daaruit voortgekomen Plan op hoofdlijnen "Waterbreed" (pilotproject, zie ook bijlage 2) van belang. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de op 14 februari 2001 door het rijk, provincies, Vereniging van Nederlandse Gemeenten en Unie van Waterschappen ondertekende startovereenkomst Waterbeleid 21^e Eeuw (WB21). Op 28 november 2001 zijn de Bestuurlijke Notitie en de Handreiking Watertoets door het Bestuurlijk Overleg WB21 gepresenteerd en door de Staatssecretaris van Verkeer en Waterstaat ondertekend. De watertoets is een concrete uitwerking die voortvloeit uit de startovereenkomst WB21 en wordt bevestigd in de (in voorbereiding zijnde) Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening 2000/2020. In 2002 wordt de watertoets tevens verankerd in de Circulaire Duurzame Stedenbouw van de provincie Zeeland. Beleidsmatig wordt ingezet op een meer integraal waterbeheer en meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu. De hydrologische ordeningsprincipes moeten een rol spelen in de besluitvorming over bestemming en inrichting van gebieden. Gebiedsgericht maatwerk is hierbij noodzakelijk. Ruimtelijke plannen moeten voldoen aan de eisen die een duurzaam waterbeheer stelt.

Op ruimtelijke besluiten zoals wijzigingen in nieuwe bestemmingsplannen en streekplannen, nieuwe plannen voor infrastructuur, woningbouw en bedrijventerreinen en herstructureringsplannen in

stedelijk en landelijk gebied, is de "watertoets" van toepassing. De watertoets is een procesinstrument gericht op het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van alle relevante waterhuishoudkundige aspecten van ruimtelijke plannen en besluiten. De waterbeheerders dienen van meet af aan bij de ruimtelijke planontwikkeling te worden betrokken en dat bij de onderbouwing van ruimtelijke plannen, bijvoorbeeld in de bestemmingsplantoelichting, gemotiveerd de keuze wordt aangegeven ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten.

Stedelijke watersystemen worden beschouwd als een belangrijke drager voor een hoogwaardig woon-, werk- en leefklimaat in de bebouwde kom en de directe omgeving.

Voor de ontwikkeling van een nieuwe werk- en woonlocaties zijn onder andere van belang:

- ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders op het waterbeleid en doorvertaling naar bestemmingsplannen en waterbeheersplannen;
- meer op ecologische, hydrologische aspecten en belevingswaarde gebaseerde planning van de verstedelijking;
- aandacht voor de waterketen (drinkwaterleverantie, riolering, afvalwaterbehandeling) in relatie tot duurzaam bouwen;
- voorkomen van verdroging en wateroverlast;
- bevorderen/ verbeteren kwaliteit (en terugdringen/ voorkomen van verontreiniging) van oppervlakte- en grondwater;
- bevorderen van waterbesparing en hergebruik van water;
- afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie van water in de bodem (voor nieuwe plannen wordt uitgegaan van een afkoppeling van minimaal 60%);
- duurzaam gebruik en rechtvaardige verdeling van het beschikbare zoete water;
- herstellen/versterken van natuurwaarden;
- uitgaan van minimaal een verbeterd gescheiden rioolstelsel;
- beheersen grondwaterstand en oppervlaktewaterpeil met het oog op verschillende belangen.

Ook de gemeente Tholen streeft naar bevordering van een duurzaam watersysteem in nieuwe werk- en woongebieden. Het aspect water(huishouding) wordt beschouwd als een belangrijke leidraad voor de ruimtelijke planontwikkeling. Gelet op het waterbelang heeft de gemeente deelgenomen aan het pilotproject/Plan op hoofdlijnen "Waterbreed", waarin functies van watersystemen zijn uitgewerkt en ambities zijn vertaald in verschillende streefbeelden voor diverse waterfuncties en -systemen (zie bijlage 2) als basis voor stedelijk(e) water(plannen).

De gemeentelijke ambitie ten aanzien van stedelijk water richt zich op het realiseren van een aantrekkelijke omgeving met een grote belevingswaarde. Water speelt daarin een belangrijke rol.

In het kader van het pilotproject "Waterbreed" wordt voor al het stedelijk water tenminste gestreefd naar het realiseren van het laagste ecologische niveau. Waar mogelijk, met name bij grotere waterpartijen, streeft de gemeente naar het middelste ecologische niveau. (zie tabellen in bijlage 2).

Ten aanzien van de vuilemissie van het rioolstelsel richt de gemeente zich erop tenminste te voldoen aan de zogenaamde basisinspanning.

Voorts hecht de gemeente groot belang aan een goed en frequent overleg over met het Waterschap. In het algemeen hebben de gemeente Tholen en het Waterschap afgesproken in nieuwe werk- en woongebieden zo weinig mogelijk verhard oppervlak op het rioolstelsel aan te sluiten.

Relatief schoon regenwater afkomstig van wegen en daken zal zoveel mogelijk worden afgevoerd naar het oppervlaktewater (afkoppeling). Waar mogelijk en voor zover relevant zullen gerichte maatregelen worden getroffen. Per plan worden vroegtijdig specifieke afspraken gemaakt met het Waterschap over de kwalitatieve en kwantitatieve waterhuishouding.

Natuur

Ruimtelijke ingrepen (zoals de realisering van werk- en woongebieden) kunnen invloed hebben op de natuurwaarden in het betreffende gebied en de directe omgeving. In dit verband dient toetsing van dergelijke ingrepen plaats te vinden aan de Natuurbeschermingswet, de Flora- en faunawet en de Vogel- en habitatrichtlijn.

Voor een beoordeling van de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkelingen op de natuurwaarden in het plangebied en de directe omgeving zijn de volgende aspecten van belang:

- de ligging van het plangebied ten opzichte van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet;

- de ligging van het plangebied ten opzichte van speciale beschermingszones in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten in het kader van de nieuwe Flora- en faunawet;
- actuele natuurwaarden in het plangebied.

Natuurbeschermingswet

Delen van de Eendracht zijn aangewezen als beschermd natuurmonument in het kader van de Natuurbeschermingswet. Dit betreft het schorgebied ten oosten van de beoogde uitbreiding van de Slabbecoornpolder. Op grond van artikel 12 van de Natuurbeschermingswet is het verboden zonder vergunning handelingen te (doen) verrichten of te gedogen, die schadelijk zijn voor het natuurschoon of voor de natuurwetenschappelijke betekenis van een beschermd natuurmonument. Er is slechts een dijk gelegen tussen de beoogde uitbreiding en het beschermd natuurmonument, derhalve is het voorstelbaar dat de aanleg en de aanwezigheid ervan mogelijke effecten kunnen hebben binnen de beschermde gebieden. Aangevoerd zal moeten worden dat er geen schade is te verwachten aan het beschermde gebied (de zogenaamde externe werking).

Vogel- en Habitatrichtlijn

De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn beide Europese richtlijnen. Het doel van de Vogelrichtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor zeldzame en bedreigde vogelsoorten. De Habitatrichtlijn is gericht op de instandhouding van "natuurlijke habitats" en "wilde flora en fauna". De soortbescherming van beide wetten is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet (zie hierna). De gebiedsbescherming is door middel van beide richtlijnen vastgelegd in de aanwijzing van speciale beschermingszones. Op grond van deze richtlijnen dienen gebieden te worden aangewezen die het meest geschikt zijn als leefgebied voor vogelsoorten en die van belang zijn voor de instandhouding van bepaalde natuurlijke habitats en bepaalde flora en fauna.

Voor ieder project of plan in of nabij een speciale beschermingszone kunnen de bevoegde overheden, zoals de gemeente, pas toestemming geven "nadat zij op basis van een passende beoordeling de zekerheid hebben gekregen dat het project of plan de natuurlijke kenmerken en/of soorten van het betrokken gebied niet significant aantast". Ook bestaand grondgebruik is aan deze onderzoeksplicht onderworpen.

In de directe omgeving van het plangebied is geen speciale beschermingszone aangewezen.

Flora- en faunawet

Regelgeving

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. Deze wet vervangt diverse wetten die betrekking hadden op de bescherming van dier- en plantensoorten. Tegelijkertijd wordt met deze wet voldaan aan Europese en andere internationale verplichtingen, zoals de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en het Verdrag van Bern.

De Flora- en faunawet kent geen afstemmingsbepalingen met de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit neemt niet weg dat er een belangrijke samenhang bestaat tussen ruimtelijk relevante besluiten en de door de Flora- en faunawet beoogde bescherming van soorten. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen of verlening van ontheffing op grond van de Flora- en faunawet nodig zal zijn en of het reëel is te verwachten dat deze zal worden verleend.

Blijkt uit onderzoek dat beschermde dier- en plantensoorten aanwezig zijn en mogelijk kunnen worden aangetast dan is een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet vereist. In de onderbouwing van het ruimtelijk besluit zal – eventueel in overleg met vertegenwoordigers van het ministerie van LNV – een doorkijk moeten worden geboden op de uitkomst van een ontheffingsprocedure bij het Ministerie van LNV. De vraag dient te worden beantwoord of er reëel zicht bestaat op de verlening van ontheffing.

Soorten, verbod en ontheffing

De vele te beschermen diersoorten (vogels, vissen, zoogdieren, amfibieën en insecten) en enkele plantensoorten zijn te vinden op lijsten, die onderdeel uitmaken van de Flora- en faunawet. Elk dier en elke plant op deze lijst is een beschermde soort. Op grond van de Flora- en faunawet is het verboden activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van deze soorten en van hun voortplantings-, vaste rust- of verblijfsplaats. Als er sprake zal zijn van aantasting is het uitvoeren van de activiteit, die de aantasting zal veroorzaken, alleen toegestaan met een ontheffing van de Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij.

Voor de mogelijkheid van het verlenen van de ontheffing is van belang dat in de Flora- en faunawet onderscheid is gemaakt in twee categorieën van de te beschermen soorten: de extra beschermde soorten (alle broedvogels en soorten die staan vermeld in bijlage IV van de Habitatrictlijn) en de overige beschermde soorten.

Voor de extra beschermde soorten gelden zware criteria voor verlening van ontheffing. Deze zijn:

- geen afbreuk mag worden gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soorten;
- alternatieven moeten worden onderzocht voor de in het geding zijnde activiteit en/of;voorzien moet worden in mitigatie of compensatie met het oog op de soorten;er zijn voor de activiteit redenen van volksgezondheid, openbare veiligheid en/of dwingende redenen van groot openbaar belang in het geding (aantonen zwaarwegend belang).

Uit meerdere praktijkvoorbeelden blijkt dat het niet altijd op voorhand zeker is dat ontheffing kan worden verkregen vanwege de extra beschermde soorten en om deze reden planologische procedures vertraging oplopen of zelfs het project uiteindelijk niet kan worden uitgevoerd.

Voor de overige beschermde soorten kan ontheffing worden verleend als geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Het gaat hier om veel voorkomende soorten, zoals de egel, haas, konijn, mol en gewone pad. De verwachting is dat het verkrijgen van een ontheffing, bij aantasting van deze diersoorten in het betrokken gebied, in het algemeen niet op veel problemen zal stuiten.

Duurzaam veilig (DUVE)

In navolging van het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer voert de gemeente een Duurzaam Veilig verkeersbeleid. Op 28 mei 1996 heeft de gemeenteraad het belang van Duurzaam Veilig Verkeer onderschreven en de bereidheid uitgesproken dat de gemeente in dit kader een voortrekkersrol zal vervullen bij een gebiedsgerichte aanpak. Ter concretisering van dit beleid is vervolgens op 26 januari 1998 besloten een integraal verkeersveiligheidsplan op te stellen, waarin een samenhangend en uitvoeringsgericht beleid wordt geformuleerd. Inhoudelijke doelstellingen daarbij zijn wegcategorisering, beperking van (vermijdbare en onbewuste) automobilititeit en bevordering van het gebruik van fiets en openbaar vervoer, educatie, voorlichting en handhaving ten behoeve van een duurzaam veilig wegennet. De voorbereidingen hiervan zijn inmiddels gestart. Door alle betrokken partijen is een uitvoeringsgerichte intentieverklaring ondertekend.

BIJLAGE 2 - STREEFBEELDEN WATER

Stedelijk waterbeheer is één van de speerpunten in het provinciale waterhuishoudingsplan "Samen slim met water". Het opstellen van een stedelijk waterplan is daarbij een actiepoint. Daartoe is een pilotproject gestart, met als deelnemers de gemeenten Middelburg, Vlissingen en Tholen, het Waterschap Zeeuwse Eilanden en de provincie Zeeland. Het Plan op hoofdlijnen "Waterbreed" (13 februari 2002) is in het kader van dit pilotproject opgesteld en vormt de basis voor de op te stellen stedelijke waterplannen.

Om aan een stedelijk waterplan inhoud te geven, is het wenselijk te weten wat de ambities zijn van gemeenten en Waterschap ten aanzien van het stedelijk water.

De ambitie voor het stedelijk waterplan wordt in "Waterbreed" als volgt verwoord:

Het uiterlijk in 2020 realiseren van een aantrekkelijke en veilige woonomgeving met een grote belevingswaarde, waarvan water een belangrijk deel uitmaakt. Het waterpeil varieert niet te sterk, het water is helder en schoon, er ligt niet teveel slib op de bodem en de overgang van water naar oever is geleidelijk. In het watersysteem (water, bodem en oever) komt een gevarieerde levensgemeenschap voor. Overtollig water wordt zoveel mogelijk in de woonwijk opgevangen voor zover dat mogelijk is zonder overlast. Daar waar mogelijk en gewenst wordt het water gebruikt voor recreatie, waarvoor goede voorzieningen aanwezig zijn.

Aan de hand van een aantal afspraken (basiseisen voor waterkwaliteit en –kwantiteit die kunnen worden aangevuld met allerlei wensen met betrekking tot de gebruiksfunctie) is deze abstracte ambitie geconcretiseerd. Daartoe zijn in het plan de functies van de watersystemen uitgewerkt en vertaald/vastgelegd in verschillende streefbeeld voor diverse waterfuncties en -systemen. Deze streefbeeld zijn afgezet tegen de actuele situatie. Het verschil daartussen vormt het vertrekpunt voor de oplossingsrichtingen die in het stedelijk waterplan kunnen worden vertaald in maatregelen.

Navolgende tabellen geven de streefbeeld weer voor:

- de inrichting, waterkwaliteit en –kwantiteit vanuit de algemene functies van het water
- de gebruiksfuncties voor stedelijk oppervlaktewater.

Tabel a: Streefbeeld voor de inrichting, waterkwaliteit en -kwantiteit vanuit de algemene functies van het water

| Ecologisch niveau | Laag | Midden | Hoog |
|-------------------------|--|---|--|
| Inrichting | | | |
| Drooglegging | 0,50 m opzet boven het streefpeil wordt hoogstens 1/10 jaar overschreden | | |
| Ontwatering | minimale ontwatering 1,00 m onder primaire wegen, 0,70 m onder bebouwing en wegen; 0,50 m in tuinen en plantsoenen | | |
| Talud | Talud 1:2 of kade | Talud 1:2 met plasberm of flauwer | Talud 1:4 of passend bij natuurtype |
| Oever | Moeraszone van 0,50 m tenzij kade | Natuurlijk of natuurvriendelijk zonder beschoeiing, moeraszone ten minste 1,00 m | Natuurlijk, moeraszone 1-3 m |
| Kwantiteit | | | |
| Waterdiepte | > 0,50 m (waterlopen) > 1,00 m (vijvers, grachten) | Ten dele > 1,50 m | Ten dele > 2,00 m |
| Slibdikte | < 0,30 m | < 0,30 m | < 0,20 m |
| Doorzicht | MTR (= 0,40 m) | MTR (= 0,40 m) | > 1,00 m (bij voldoende diepte) |
| Zoutgehalte | Cl binnen klassegrenzen | Geen grote fluctuaties Cl | Systeemeigen Geen grote fluctuaties Cl |
| Kwaliteit | | | |
| Saprobie | BZV < 5 mg/l O2 > 5 mg/l | BZV < 5 mg/l O2 > 5 mg/l | BZV < 5 mg/l O2 > 5 mg/l |
| Trofie | Chlorophyl-a < 100 µg/l N en P voldoen aan MTR (zoet) of eigen norm (brak) | Chlorophyl-a < 100 µg/l N en P voldoen aan MTR (zoet) of eigen norm (brak) | Chlorophyl-a < 50 µg/l N en P voldoen aan SW (zoet) of MTR (brak) |
| Micro-Verontreinigingen | MTR | MTR | SW |
| Diversiteit | Algemene ongevoelige soorten Bedekking waterplanten > 5% | Een aantal karakteristieke soorten Meerdere ecotopen Bedekking waterplanten > 25% | Veel karakteristieke soorten voor het (natuurdoel)type Meerdere ecotopen Bedekking waterplanten 50 – 75% |

Tabel b: Streefbeelden per gebruiksfuncties voor stedelijk oppervlaktewater (aanvullend op de basiseisen kwantiteit en kwaliteit):

| gebruiksfuncties | water in de woonomgeving | sierwater | bluswater | viswater | recreatiewater | schaatswater (Tholen) |
|--|---|--|-------------------------|--|---------------------------------|------------------------|
| karakteristieken | | | | | | |
| veiligheid | plasbermen ¹ | plasbermen | Uitstapplaatsen | plasbermen | plasbermen | uitstapplaatsen |
| landschap | | fraai en gevarieerd; passend bij stads- resp. dorpsgezicht | | | | |
| zintuigbeeld | geen stank en vuil | geen stank en vuil | geen stank en vuil | geen stank en vuil | geen stank en vuil | geen stank en vuil |
| talud | | 1 : 3 of flauwer | | 1 : 3 of flauwer | 1 : 3 of flauwer | |
| inrichting oevers | gedeeltelijk natuurvriendelijk | toegankelijk, natuurvriendelijk | | toegankelijk, vissteigers, natuurvriendelijk | toegankelijk, natuurvriendelijk | toegankelijk |
| drooglegging/ oppervlaktewater-peil | 1/10 jaar maximaal 0,50 m opzet boven streefpeil | | | | | vast peil in de winter |
| ontwatering/ grondwateroverlast | min. ontwatering 1,00 m onder primaire wegen, 0,70 m onder bebouwing en wegen; 0,50 m in tuinen en plantsoenen ² | | | | | |
| watervoorraad | | | min. 500 m ³ | | | |
| waterkwaliteit | | ecologie: middelste niveau | | goede visstand | hygiënisch | zoet/brak |
| ¹ inspanningsverplichting bij grootschalige nieuwe inrichting en stadsuitbreiding (zie tabel 6). ² met bepaalde frequenties, zie bijlage 3. Drainagewater van particulier terrein wordt door gemeente ontvangen en afgevoerd naar open water of riolering (in overleg met Waterschap). Zie tabel 6. | | | | | | |

BIJLAGE 3 - BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE WATER EN BODEM

Overeenkomstig het document "De Waterparagraaf, Handreiking water in bestemmings-plannen" van het Ministerie van VROM worden in deze bijlage de volgende thema's behandeld:

- Beschrijving watersysteem
- Beschrijving waterrelevant beleid en toekenning van waterhuishoudkundige functies
- Overeenstemming en knelpunten
- Verslag van het overleg tussen gemeente en waterbeheerder
- Afspraken
- Communicatie

Beschrijving watersysteem

Grondwatersysteem

- Het maaiveld van het bestemmingsplan ligt overwegend op een niveau van 0,5 m + NAP (volgens de waterkansenkaart van de provincie Zeeland).
- Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de deklaag uit zavel (zandige klei), die matig tot slecht doorlatend is, en een dikte van 5 à 10 m heeft. In de praktijk is deze laag echter slechts 0,5 tot 1,0 m dik. Hieronder bevindt zich een zandpakket met een laagdikte van circa 3,5 m. Hieronder bevindt zich het 1^e watervoerende pakket. De grondwaterstand in dit pakket is 0,95 m - NAP. Het 2^e watervoerend pakket begint op een niveau van 20 m - NAP. De grondwaterstand in dit pakket is 0,20 m - NAP. Er is kwel van het 2^e watervoerend pakket naar het 1^e watervoerend pakket. Tussen het 1^e en het 2^e watervoerend pakket bevindt zich een scheidende laag van 5 m dik. De stroming in beide grondwaterpakketten is westelijk gericht (Bron: TNO, peilbuis omgeving Botshoofd). De plaatselijk gemeten grondwaterstanden variëren globaal tussen 1,5 m beneden maaiveld in het zomerhalfjaar en 1,0 m in het winterhalfjaar.
- In het gebied komt grondwatertrap VI voor. Dit wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand op 40 tot 80 cm beneden het maaiveld ligt. Dit komt overeen met een niveau van 0,1 m + NAP tot 0,3 m - NAP. Deze grondwaterstand treedt hoofdzakelijk in de winter op. De gemiddeld laagste grondwaterstand is ten minste 120 cm, ofwel 0,7 m - NAP. Dit grondwaterpeil komt in het algemeen in de zomer voor. De grondwaterstanden worden voornamelijk bepaald door de aanwezige (landbouw)drainage en het polderpeil. Verondersteld wordt dat de genoemde grondwaterstanden eveneens in het bestemmingsplan optreden. Voor zover bekend zijn er in het gebied geen resultaten van grondwatermetingen bekend. Verder zijn er geen klachten over grondwateroverlast in het gebied. Mede hierdoor wordt er van uitgegaan dat de optredende grondwaterstanden geen overlast veroorzaken.
- Het watersysteem in het plangebied is van het type dun zoet. Dit wil zeggen dat er een dunne zoete waterbel aanwezig is in percelen of in grotere eenheden, waaruit echter niet gewonnen kan worden in verband met verziltingsgevaar en waar het oppervlaktewater brak tot zout is.
- Voor zover bekend vinden in het bestemmingsplan geen grondwateronttrekkingen plaats.

Oppervlaktewatersysteem

- Het bestemmingsplan ligt in het bemalingsgebied De Eendracht. De afvoer van het oppervlaktewater vindt in zuidelijke richting plaats, naar het poldergemaal De Eendracht. Dit poldergemaal ligt ten zuiden van de kern Tholen. Dit poldergemaal loost op de Schelde Rijnverbinding. Het maatgevende (zomer)streefpeil voor het gehele bestemmingsplan is 1,0 m - NAP. Uitgaande van een maaiveldniveau van 0,5 m + NAP is de minimale drooglegging in het gebied 1,50 m.
- Het plangebied grenst aan het Schelde Rijnverbinding. Het waterpeil van hiervan varieert ter plaatse tussen 0,15 m + NAP en 0,10 m - NAP. Vanuit de Schelde Rijnverbinding is sprake van een geringe kwel naar het plangebied.
- De waterlopen in het plangebied liggen voornamelijk langs de randen van het plangebied en worden gebruikt voor de afvoer van landbouwwater, kwelwater, hemelwater en overstortwater. De taluds van de waterlopen zijn overwegend 1:1. Verder is er geen sprake van natuurvriendelijk ingericht oevers.
- Het totale plangebied bestaat voor circa 3% uit oppervlaktewater. Het gebied is niet specifiek ingericht als retentiegebied of opvanggebied voor hoogwater.
- In de huidige situatie is aan de inrichting, de waterkwaliteit en de waterkwantiteit, vanuit de algemene functies van het water, het laagste ecologische niveau toegekend.

Ecosysteem

- De Provincie Zeeland heeft in het gebied binnen het bestemmingsplan geen bijzondere natuurdoeltypen toegekend. In het Waterhuishoudingsplan 2001-2006 heeft het huidige gebied de functie bebouwing (bedrijventerrein Slabbecoopolder en Welgelegen I) en landbouw (Welgelegen II).

Regen- en afvalwatersysteem

In het plangebied komen twee verschillende afvalwatersystemen voor.

- Op het bedrijventerrein Slabbecoopolder ligt een gescheiden rioolstelsel. Hierbij wordt het (bedrijfs)afvalwater gescheiden van het hemelwater door middel van twee riolen, een vuilwaterriool en een regenwaterriool. Het afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Hemelwater van daken en overige verharde terreinen lozen rechtstreeks op het oppervlaktewater.
- Het bedrijventerrein Welgelegen I heeft een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Op dit bedrijventerrein worden (bedrijfs)afvalwater en hemelwater eveneens gescheiden afgevoerd. Het afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het (eerste deel van) hemelwater van daken en de verharde terreinen wordt echter eveneens afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Bij meerdere regenval wordt het hemelwater via de riooloverstort op een open retentie bassin. Dit bassin vult zich bij hevige regenval met regenwater en loopt naderhand weer leeg in het rioolstelsel. Wordt het bassin te vol dan wordt het regenwater geloosd op het oppervlaktewater.

In het plangebied ligt de rioolwaterzuiveringsinstallatie Tholen van Waterschap Zeeuwse Eilanden. Het effluent van deze zuivering loost rechtstreeks op de Schelde Rijnverbinding.

Gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het oppervlaktewater

- Het watersysteem in het plangebied heeft geen recreatieve gebruikswaarde, cultuurhistorische, landschappelijke of ecologische waarde.

BIJLAGE 4 - NATUURTOETS UITBREIDING BEDRIJVENTERREINEN

In deze bijlage wordt in het licht van de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet een rapportage gegeven van de beoordelingen van de functiewijzigingen in het plangebied die rechtstreeks zijn toegestaan. Dit betreft de volgende ontwikkelingen:

- noordelijke uitbreiding van het bedrijventerrein Slabbecoornpolder;
- uitbreiding van het bedrijventerrein Welgelegen II (eerste fase);
- wijzigingsbevoegdheid voor het perceel gelegen in de lus van de provinciale weg.

De beoogde ontwikkelingen zijn voorgenomen op gronden die momenteel als akkerbouw in gebruik zijn of een onderdeel vormen van een agrarisch erf (lus provinciale weg). Het zijn grootschalige akkerbouwpercelen die volledig vrij van bebouwing zijn. Behalve de watergangen langs de kavels komt in het gebied geen open water voor.

De ontwikkelingsmogelijkheden die in het kader van het bestemmingsplan worden geboden zijn, in het licht van de beoordeling in twee groepen te verdelen.

- Een functiewijziging wordt rechtstreeks toegestaan of met behulp van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Voor deze ontwikkeling is een beoordeling in het licht van de Flora- en faunawet noodzakelijk en mogelijk dient er een ontheffing in het kader van deze wet te worden aangevraagd.
- Een functiewijziging die in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt via een procedure ex artikel 11 van de WRO (uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid). Voor deze ontwikkeling kan een beoordeling in het licht van de Flora- en faunawet in een later stadium worden uitgevoerd. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient deze beoordeling beschikbaar te zijn. Mogelijk dient er een ontheffing in het kader van deze wet te worden aangevraagd.

De beoordeling is gericht op eerste groep, de mogelijke ontwikkelingen op grond van de wijzigingsbevoegdheid blijven dus buiten beschouwing. In eerste instantie wordt in navolgende bijlage de beschikbare gegevens toegelicht. Vervolgens worden de voorgenomen ontwikkelingen beoordeeld op hun gevolgen voor de flora en fauna. Tot slot wordt geconcludeerd of een verzoek om ontheffing noodzakelijk zal zijn.

B4.1 - Beschikbare gegevens

Bij de beschrijving van de natuurwaarden in het plangebied zijn de volgende gegevens gebruikt:

- Het Natuurloket;
- De vegetatie van Noord-Zeeland (Provincie Zeeland, 1993);
- Broedvogels van Zeeland (J-W. Vergeer, en anderen, 1994).

Gegevens van Het Natuurloket

Van het plangebied en de directe omgeving zijn niet veel gegevens bekend bij "Het Natuurloket". Deze gegevens hebben betrekking op een gebied van één bij twee kilometer (kilometerhokken 074-395 en 074-396), zie bijlage 5. De beoogde uitbreidingen omvatten slechts een klein deel van de betreffende kilometerhokken. Voor de meeste soortgroepen is het gebied slecht onderzocht, alleen de vaatplanten zijn goed onderzocht.

Van de vaatplanten en vlinders zijn verschillende Rode Lijstsoorten vastgesteld en sommige vallen ook onder de Natuurbeschermingswet/Flora- en faunawet (zie bijlage 5). De gegevens van de vaatplanten hebben naar alle waarschijnlijkheid betrekking op de schrale bermen, dijken en het buitendijkse schor langs de Eendracht.

Vaatplanten

De vaatplanten zijn goed onderzocht in het kader van de provinciale kartering. De veldwerkzaamheden hebben plaatsgevonden in 1984 en zijn weergegeven in het rapport "De vegetatie van Noord-Zeeland" (Provincie Zeeland, 1993). Ten tijde van de provinciale inventarisatie was het plangebied in gebruik als akker. Er zijn destijds geen specifieke vegetatiekundige waarden vastgesteld.

De soorten die in het kader van de Flora- en faunawet zijn beschermd komen niet in akkers voor.

Broedvogels

Ondanks dat er in het Natuurloket geen gegevens beschikbaar zijn over de broedvogels in het plangebied geeft het provinciale rapport Broedvogels van Zeeland, wel degelijk informatie over de broedvogels in het plangebied.

Het gebied is getypeerd als de akkervogelgemeenschap "Patrijs-Gele Kwikstaart" (Broedvogels van Zeeland, 1994). Dit type komt met name voor in Zeeuws-Vlaanderen en Tholen. De gebieden van deze vogelgemeenschap worden in zijn algemeenheid gekenmerkt door grootschalig, intensief gebruikt akkerland, afgewisseld met lijnvormige aanplant langs wegen en dijken, relatief kleine graslanden en agrarische bebouwing. In het plangebied ontbreken graslanden en bebouwing.

De typering van de broedvogelgemeenschap in het plangebied is niet gebaseerd op een feitelijke inventarisatie van het gebied maar is gebaseerd op een toewijzing op grond van landschappelijke kenmerken.

De algemeen soorten van akkers komen in deze broedvogelgemeenschap voor, zoals graspieper, gele kwikstaart en veldleeuwerik. Al deze soorten maken gebruik van de slootkanten als broedplaats. Kievit en scholekster broeden op het akkerland. De patrijs is een soort die relatief veel in deze gemeenschap voorkomt met 2,9 broedpaar per 100 ha.

Amfibieën en salamanders

Bij het Natuurloket zijn geen gegevens bekend over amfibieën in het plangebied. Akkerbouw gebieden zijn ongeschikt als landbiotoop voor amfibieën en reptielen. In het plangebied zijn geen poelen aanwezig die kunnen dienen als voortplantingswater. Het is dan ook niet te verwachten dat het plangebied een functie vervult voor deze soortgroep.

B4.2. - Impressie van het terrein

Veldverkenning

Ten behoeve van de beoordeling heeft op 11 oktober een veldverkenning plaatsgevonden. Tijdens deze veldverkenning is de vegetatie, de aanwezige bebouwing en de potenties van het terrein als geschikt leefgebied voor broedvogels, zoogdieren en amfibieën globaal beoordeeld.

De akkers hebben een vegetatie met enige ruigtekruiden en pioniersoorten. De vegetatie bestaat uit algemeen voorkomende soorten zoals diverse soorten meldes, akkerdistel, windhalm, speerdistel en varkensgras.

Tijdens het veldbezoek zijn er geen sporen van zoogdieren (mol, muizen) aangetroffen. Het gebied is zeer open van karakter en is daardoor niet geschikt als foerageergebied voor vleermuizen.

Er zijn geen amfibieën waargenomen. In de directe omgeving zijn geen poelen aanwezig. De watergang ten zuiden van het plangebied is, door de aanwezige vissen en het brakke karakter, niet geschikt als biotoop voor amfibieën. Het plangebied vervult derhalve geen functie als voortplantingsbiotoop of als landbiotoop voor amfibieën en salamanders.

Conclusies natuurwaarden

Op grond van deze veldverkenning worden de volgende conclusies getrokken ten aanzien van de flora en fauna op het plangebied.

- Er zijn geen vaatplanten waargenomen die in het kader van de Flora- en faunawet zijn beschermd. Er zijn ook geen Rode-Lijstsoorten waargenomen. De huidige vegetatie is een akkerkruidenvegetatie.
- Er zijn geen sporen waargenomen van enige algemeen voorkomende zoogdieren (mol, haas, veldmuis). Deze komen waarschijnlijk wel voor in het gebied. Ook is te verwachten dat het plangebied een onderdeel vormt van leefgebieden van kleine marterachtigen (wezel en bunzing).
- Er zijn geen amfibieën en salamanders waargenomen. Het plangebied is niet geschikt als biotoop voor amfibieën. In de directe omgeving zijn geen poelen aanwezig. Het terrein vervult dus geen functie als voortplantingsbiotoop of als landbiotoop voor amfibieën en salamanders.
- Het plangebied vervult een functie voor broedvogels van akkers. Het betreft soorten die in Zeeland algemeen voorkomen.

Het plangebied vervult een functie als leefgebied van broedvogels en zoogdieren. Deze soortgroepen zijn beschermd in het kader van de Flora- en faunawet. Het betreft in Zeeland algemeen voorkomende soorten.

B4.3. - Interpretatie en beoordeling

De beoogde ontwikkelingen zijn getoetst aan de aantasting en versnippering van de verschillende leefgebieden. Gezien de ligging tegen de bestaande bedrijventerreinen is het niet noodzakelijk te toetsen of er effecten optreden op het vlak van migratie (barrièrewerking) of de samenhang met andere leefgebieden in de omgeving.

De beschikbare gegevens vormen een voldoende basis om de beoordeling te kunnen uitvoeren. Van de relevante soortgroepen: broedvogels en zoogdieren zijn voldoende gegevens beschikbaar. Op grond van het huidig grondgebruik, intensief gebruikt akkerland, kan gesteld worden dat het gebied ongeschikt is als leefgebied voor amfibieën. Het mogelijke effect op deze soortgroepen hoeft derhalve niet beoordeeld te worden. In akkers komen geen plantsoorten voor die in het kader van de Flora- en faunawet zijn beschermd.

Van de soortgroep zoogdieren zullen de algemene soorten van het agrarisch gebied (veldmuis, haas en mol) ook in het plangebied voorkomen

Beoordeling gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied is het schor ten oosten van de aangewezen als beschermd natuurmonument. Tussen het schor en het toekomstig bedrijventerrein is een grote dijk gelegen. Verstoring van het schor is niet te verwachten daar:

- De dijk schermt het bedrijventerrein af van het schor. Er is dus geen kans op verstoring van bijvoorbeeld broedvogels of foeragerende vogels als gevolg van bewegingen op het bedrijventerrein
- Er geen directe verbinding is tussen het bedrijventerrein en het schor. Daarnaast vormt aan een sloot tussen het bedrijventerrein en de dijk een duidelijke barrière. De kans op verstoring door medewerkers (bijvoorbeeld tijdens pauzes) is daardoor nihil.
- De ontsluitingsstructuur van het terrein is volledig gericht op de Slabbecoornweg en de Oud Vossemeersedijk (noodontsluiting). Hierdoor zal er ook geen mogelijkheid zijn dat verstoring door bijvoorbeeld geluidshinder of verkeer zal plaatsvinden.

Op grond van de landschappelijke kenmerken van het gebied en de beoogde inrichting van het uitbreidingsterrein is geen beïnvloeding te verwachten van de natuurwaarden van het schorgebied. Een procedure in het kader van de Natuurbeschermingswet is derhalve niet noodzakelijk.

Beoordeling soortbescherming

Het de voorgenomen ontwikkelingen zijn vanuit het oogpunt van de broedvogels en zoogdieren als volgt te typeren.

De akkerbouwgronden worden omgevormd tot bedrijvenpark met landschappelijke inpassing. De aan deze gronden gebonden soorten als veldmuis, haas, mol en konijn en alle akkervogels zullen hun (potentiële) leefgebied grotendeels verliezen. De gronden die zijn gereserveerd voor de landschappelijke inpassing zullen van betekenis zijn als broedplaats voor (struweel-)vogels en leefgebied van kleine zoogdieren (egel, muizen, etc.) en de meer aan water gebonden soorten (wilde eend, meerkoet, bosrietzanger). Gezien de maatvoering en ligging van deze beplanting biedt het kansen voor een natuurlijke ontwikkeling van flora en fauna.

Daar er een kans is op verstoring van extra beschermde soorten (broedvogels en zoogdieren) is de aanvraag van een ontheffing noodzakelijk.

B4.4. - Conclusie

De beoogde uitbreiding aan bedrijventerrein kan invloed hebben op de natuurwaarden ter plaatse en de directe omgeving. Voor het verkrijgen van inzicht in de natuurwaarden in en rond de uitbreidingslocaties en de directe omgeving alsmede voor een beoordeling van de mogelijke effecten daarop door de beoogde uitbreiding heeft een globale analyse/beoordeling hiervan plaatsgevonden.

Voor de beoogde ontwikkelingen zijn beoordelingen in het kader van de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet uitgevoerd. Op grond van deze beoordeling kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

- Er is geen sprake van beïnvloeding van de natuurwaarden van het schorgebied langs de Eendracht. Het is derhalve niet noodzakelijk dat een procedure in het kader van de Natuurbeschermingswet wordt gevolgd.
- De beoogde ontwikkelingen hebben geen invloed op de in de Habitatrichtlijn Bijlage IV genoemde soorten.
- Er vindt vernietiging plaats van het leefgebied van akkersoorten (broedvogels en zoogdieren). Het betreft in Zeeland algemeen voorkomende soorten die in de directe omgeving van het plangebied ook veelvuldig voorkomen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt derhalve geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van deze beschermde soorten.
- Ter beperking van de verstoring is het noodzakelijk dat bepaalde werkzaamheden plaatsvinden buiten het broedseizoen (maart tot en met juni). Deze werkzaamheden zijn:
 - bouwrijp maken van het terrein;
 - uitvoer van grondwerkzaamheden;
 - de start van bouwwerkzaamheden.

Indien deze activiteiten buiten het broedseizoen worden uitgevoerd is er geen sprake van verstoring van beschermde fauna (vernietiging van het leefgebied vindt dan nog wel plaats).

Opgrond van de te verwachten effecten op de natuurwaarden is een ontheffing in kader Flora- en faunawet noodzakelijk. Bij de ontheffingverlening kunnen door LNV eisen worden gesteld met betrekking tot de gunstige staat van instandhouding van de betreffende soorten. Uit bovenstaande omschrijving blijkt dat het onderhavige plan voorziet in mogelijkheden om aan eisen met betrekking tot gunstige staat van instandhouding van leefgebieden te kunnen voldoen.

BIJLAGE 5 - BASISGEGEVENS NATUURLOKET

Basisgegevens Natuurloket uitbreidingsgebied bedrijventerrein Slabbecoorpolder

Basisgegevens Natuurloket gebied bedrijventerrein Welgelegen II (1e fase)

BIJLAGE 6 - TOELICHTING OP DE STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

Inleiding

In dit bestemmingsplan wordt de toelaatbaarheid van bedrijven en bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Omdat de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt voor de milieuzonering in het kader van bestemmingsplannen zijn hierbij alleen de ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

De hier gebruikte lijst deelt de bedrijven in zes gewone categorieën (waarbij twee categorieën nog zijn onderverdeeld in subcategorieën) en drie A-categorieën. Categorie 1 heeft betrekking op bedrijven die geen hinder van belang veroorzaken en categorie 6 op zeer zware industrie. De drie A-categorieën (categorieën 4.1A/4.2A, 5A en 6A) bevatten de inrichtingen die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

Gebruikte bronnen

Als belangrijkste bron bij het opstellen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebruikgemaakt van de lijst van bedrijfstypen uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 1999. In deze lijst worden voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk gegeven. Daarbij is ervan uitgegaan dat de bedrijven ter voorkoming van hinder en/of gevaar die technieken toepassen, die thans als de meest gebruikelijke worden beschouwd.

De lijst is ten behoeve van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met behulp van andere bronnen en praktijkervaringen verder verfijnd (onder andere differentiatie naar grootte). De Staat van Bedrijfsactiviteiten wijkt dus op een aantal punten af van de lijst van bedrijfstypen van de VNG.

In deze Staat van Bedrijfsactiviteiten is voor de indeling van de bedrijven naar activiteiten, net als in de VNG-publicatie, uitgegaan van de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) uit 1993.

Categorie-indeling en criteria voor de toelaatbaarheid van bedrijven

In de VNG-publicatie zijn de 10 richtafstanden van de lijst van bedrijfstypen teruggebracht tot zes categorieën. Met het oog op de praktische toepassing zijn in deze Staat van Bedrijfsactiviteiten de categorieën 3 en 4 nader onderverdeeld in elk twee subcategorieën.

De richtafstanden en het aspect verkeersaantrekkende werking zijn vertaald naar de volgende (ruimtelijke) criteria voor de toelaatbaarheid:

- | | |
|--------------|--|
| categorie 1: | bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn in woonwijken. |
| categorie 2: | bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in gebieden met gemengde functies. |
| categorie 3: | bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving in enige mate ruimtelijk gescheiden dienen te zijn van woonwijken en dienen te zijn voorzien van een eigen autoverbinding met de hoofd- en/of verzamelwegen: <ul style="list-style-type: none">o subcategorie 3.1: toelaatbaar aan de rand van woonwijken, echter in het algemeen gescheiden door een weg of een groenstrook;o subcategorie 3.2: gescheiden door een andere niet of weinig gevoelige functie (afstandsindicatie 100 meter). |

- categorie 4: *bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving op behoorlijke afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn:*
- o .subcategorie 4.1: afstandsindicatie 200 meter;
 - o subcategorie 4.2: afstandsindicatie 300 meter.
- categorieën 5 en 6: *bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op grote afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn. De aan te houden afstanden dienen per geval te worden bepaald (richtafstanden van bedrijven uit categorie 5: 500 - 1.000 meter, categorie 6: 1.500 meter).*

Met name bij bedrijven uit categorie 3.1 is er van uitgegaan dat bij de inrichting van het terrein (wijze van ontsluiting, situering van bebouwing) voldoende rekening wordt gehouden met mogelijke hinder in de directe omgeving. Dit kan in voorkomende gevallen worden afgedwongen door middel van de in de voorschriften opgenomen bevoegdheid om nadere eisen te stellen aan onder meer de situering van de bebouwing.

De bedrijven uit categorieën 4.1A/4.2A, 5A en 6A komen voor wat betreft de mate van hinder en gewenste afstand overeen met de categorieën 4.1/4.2, 5 en 6 maar zijn alleen toelaatbaar als op het betreffende terrein een geluidszone ex artikel 41 en verder respectievelijk 53 en verder van de Wet geluidhinder wordt vastgesteld.

Bij de bovenbeschreven criteria voor de toelaatbaarheid is (behalve voor categorie 2) uitgegaan van zoneringscriteria ten opzichte van een rustige woonwijk. Voor andere omgevingstypen zoals incidentele woonbebouwing, woonbebouwing in een stedelijke omgeving, andere gevoelige functies of stiltebehoevende gebieden met natuurwaarden kunnen, indien de situatie daartoe aanleiding geeft, de richtafstanden worden aangepast. Dit zal per geval beoordeeld moeten worden.

Opzet van de Staat

In de Staat zijn twee verschillende soorten categorie-indelingen toegepast (zie ook de inhoudsopgave):

- indeling op grond van bedrijfsactiviteiten (hoofdstuk I);
- indeling op grond van het opgestelde elektromotorisch vermogen (hoofdstuk II).

In beginsel zijn beide indelingen van toepassing.

De indeling van hoofdstuk I is de belangrijkste. Hiervoor is gebruikgemaakt van de SBI. Deze indeling wordt hier gebruikt om bedrijfsactiviteiten in te kunnen delen. Het kan dus voorkomen dat de activiteiten binnen een bedrijf in twee of meer verschillende groepen volgens de SBI-indeling vallen. In die gevallen geldt dan de hoogste categorie van deze Staat van Bedrijfsactiviteiten. Indien de bedrijfsonderdelen duidelijk ruimtelijk van elkaar kunnen worden gescheiden, kunnen de bedrijfsonderdelen echter ook apart worden ingedeeld.

Bij sommige activiteiten wordt ook onderscheid gemaakt naar de omvang van de activiteiten. Dit betreft in de eerste plaats de afbakening van de A-categorieën. Daarnaast worden veel voorkomende kleinere bedrijven op grond van hun oppervlak of capaciteit apart ingedeeld om te voorkomen dat dergelijke relatief weinig hinderlijke bedrijven zich alleen op grootschalige bedrijventerreinen kunnen vestigen. Dit oppervlak betreft de bij het bedrijf c.q. voor de betreffende bedrijfsactiviteit in gebruik zijnde gronden, ongeacht of de gronden bebouwd zijn of niet.

De indeling op grond van het opgestelde elektromotorisch vermogen (hoofdstuk II) is altijd aan de indeling volgens hoofdstuk I gekoppeld en is slechts in een beperkt aantal gevallen bepalend voor de uiteindelijke indeling van bedrijven. Het gaat hierbij om inrichtingen die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder en om bedrijfsactiviteiten die in de indeling volgens hoofdstuk I de aanduiding * hebben gekregen. De laatstgenoemde aanduiding is gebruikt bij bedrijfstypen waar vaak kleinere, weinig hinderlijke bedrijven voorkomen die op deze wijze rechtstreeks in een lagere categorie kunnen worden ingeschaald. Bij deze activiteiten is het aspect geluid bepalend en daarom geeft het elektromotorisch vermogen een betere maat voor de hinderlijkheid dan bijvoorbeeld het bedrijfsoppervlak.

Flexibiliteit

De Staat van Bedrijfsactiviteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. Het is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In het bedrijvenartikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling een categorie lager kunnen indelen (dus bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2 of van categorie 4 naar 3); bij de categorieën met een onderverdeling in subcategorieën wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste van de subcategorieën mogelijk is (dus van categorie 4 naar maximaal 3.1). Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient zich te richten op de in de staat aangegeven maatgevende milieuaspecten.

Voor de bedrijven uit de A-categorieën is alleen maar een vrijstelling mogelijk voor de indeling in een lagere A-categorie.

Bij sommige bedrijfsactiviteiten is bij de indeling uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de staat aangegeven met een "C" in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via bovengenoemde vrijstellingsmogelijkheid een categorie lager in te delen.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegelaten bedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

BIJLAGE 7 - INVENTARISATIE EN INSCHALING BEDRIJVEN SLABBECOORNPOLDER-WELGELEGEN

| Straat + huisnummer | Naam + aard bedrijf | S.B.I-code | Cat. S.v.B. | Totaal opgesteld motorisch vermogen | Algemene toelaatbaarheid | Opmerkingen | Bestemmingsregeling |
|----------------------------|---|------------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|----------------------------|
| Deltaweg 1 | Prince Kunststofbouw B.V. vervaardigen kunststof producten | 25.2 | 4.1 | | 4.1 | | B(4.1) |
| Deltaweg 4 | Delta Glass B.V. vervaardigen plexiglas | 25.2 | 4.1 | | 4.1 | | B(4.1) |
| Schelde-Rijnweg 6-8 | Alplast/ Laban rolluiken en zonwering | 25.2/ 51.7 | 4.1/ 3.1 | | 4.1 | | B(4.1) |
| Schelde-Rijnweg 8a+8b | | p.m. | | | | | B(4.1) |
| Schelde-Rijnweg 10 | Bogert aannemer/timmerwerkplaats | 45.1/ 45.2/ 20.3 | 2 | < 20 kW | 4.1 | | B(4.1) |
| Schelde-Rijnweg 12-14 | Jezet Conservation Engineers, metaalbewerking | 28 | 3.1 | < 100 kW | 4.1 | | B(4.1) |
| Slabbecoornweg 1 | Waterschap Zeeuwse Eilanden rioolwaterzuivering | 90 | 4.1 | 4.2 | 4.1 | | B(4.1) |
| Slabbecoornweg 3 | Oerlemans Machinefabriek B.V. | 29 | 3.2 | | 4.1 | | B(4.1) |
| Slabbecoornweg 5 | Hollandse Bandenmarkt Internationaal; import/export banden (trucks/agrarische industrie) | 51.7 | 2 | | 4.1 | | B(4.1) |
| Slabbecoornweg 7 | Schoonen binnen- en buitenreclame | 74.4 | 3.1 | | 4.1 | | B(4.1) |
| Slabbecoornweg 9 | Fa. Jansen | 28.1 | 4.1 | | 4.1 | | B(4.1) |

| Straat + huisnummer | Naam + aard bedrijf | S.B.I-code | Cat. S.v.B. | Totaal opgesteld motorisch vermogen | Algemene toelaatbaarheid | Opmerkingen | Bestemmingsregeling |
|----------------------|---|------------|-------------|-------------------------------------|--------------------------|----------------------------|---------------------|
| | Machiefabriek | | | | | | |
| Slabbecoornweg 11 | Hollandse Bandenmarkt Internationaal; import/export banden (trucks/agrarische industrie) | 51.7 | 2 | | 4.1 | | B(4.1) |
| Slabbecoornweg 13 | Hollandse Bandenmarkt Internationaal; import/export banden (trucks/agrarische industrie) | 51.7 | 2 | | 4.1 | | B(4.1) |
| Slabbecoornweg 21 | Fa van t Hof Aluminium | 28.1 | 2 | < 20 kW | 4.1 | bedrijfswoning (in pandig) | B(4.1) |
| Slabbecoornweg 25 | Heije Constructiebedrijf | 28.1 | 2 | < 20 kW | 4.1 | bedrijfswoning | B(4.1) |
| Slabbecoornweg 27 | Amorim Benelux B.V. opslag en verwerken kurkproducten | 20.5 | 2 | | 4.1 | | B(4.1) |
| Slabbecoornweg 31/33 | Nestaan Holland B.V. chemisch bedrijf; productie van polyurethancomponenten en -schuimblokken | 24.1 | 5 | | 4.1 | | B(4.1)ch |
| Slabbecoornweg 37 | Herra Vleeswaren B.V. | 15.1 | 3.2 | | 4.1 | | B(4.1) |
| Slabbecoornweg 41 | Narim B.V. groothandel in auto-radiatoren en verwarmingselementen | 51.7 | 3.1 | | 3.2 | huisnummer 41 is kantoor | B(4.1) |
| Slabbecoornweg 41a | Magnum B.V., Verwarmingssystemen | 51.6 | 3.1 | | 3.2 | | |
| Slabbecoornweg 43 | Molnar Golfpak B.V. | 21.2 | 3.2 | | 3.2 | | B(3.2) |
| Slabbecoornweg 45 | Jansen | 51.55/ | 2 | | 3.2 | bedrijfswoning | B(3.2) |

| Straat + huisnummer | Naam + aard bedrijf | S.B.I-code | Cat. S.v.B. | Totaal opgesteld motorisch vermogen | Algemene toelaatbaarheid | Opmerkingen | Bestemmingsregeling |
|----------------------------|--|-------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|----------------------------|
| | opslag (onder andere bestrijdingsmiddelen) | 51.7 | | | | | |
| Slabbecoornweg 51 | De Betho sociale werkplaats | 36.6 | 3.1 | | 3.2 | | B(3.2) |
| Slabbecoornweg 53 | Wico Units productie van houten bouwunits | 20.3 | 2 | < 20 kW | 3.2 | bedrijfswoning | B(3.2) |
| Slabbecoornweg 55 | Hachmer-Rattan/Habufa opslag rotan meubelen | 51.7 | 3.1 | | 3.2 | | B(3.2) |
| Slabbecoornweg 34 | Handelsonderneming Bergen B.V. | 51.54 | 3.1 | | 3.2 | | B(3.2) |
| Slabbecoornweg 36 | De Korte B.V. Aannemingsbedrijf | 45.1/ 45.2 | 2 | | 3.2 | bedrijfswoning | B(3.2) |
| Slabbecoornweg 38 | All Service B.V. Aannemingsbedrijf | 45.1/45. 2 | 3.1 | | 3.2 | bedrijfswoning | B(3.2) |
| Slabbecoornweg 42/42a | Fa. Bout Opslag visserijbedrijf | 51.7 | 2 | | 3.2 | | B(3.2) |
| Slabbecoornweg 44 | Fa. Aneko modelmakerij houtbewerking en –verwerking | 20.5 | 2 | < 20 kW | 3.2 | | B(3.2) |
| Slabbecoornweg 48 | NPN Drukkers B.V. | 22.2 | 2 | | 3.2 | | B(3.2) |
| Slabbecoornweg 50 | staat leeg | pm | | | 3.2 | | B(3.2) |
| Slabbecoornweg 52 | Mobron opslag van kermismateriaal en karton | 51.7 | 2 | | 3.2 | bedrijfswoning | B(3.2) |
| Slabbecoornweg 54 | A. van Barneveld timmerwerkplaats | 20.3 | 2 | < 20 kW | 3.2 | bedrijfswoning | B(3.2) |

| Straat + huisnummer | Naam + aard bedrijf | S.B.I-code | Cat. S.v.B. | Totaal opgesteld motorisch vermogen | Algemene toelaatbaarheid | Opmerkingen | Bestemmingsregeling |
|----------------------------|--|-----------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|----------------------------|
| Slabbecoornweg 56 | Hof Textielreinigers C.V. | 93.01 | 3.1 | | 3.2 | | B(3.2) |
| Slabbecoornweg 58 | B. van de Riet Timmerwerkplaats | 20.3 | 3.1 | < 100 kW | 3.2 | | B(3.2) |
| Slabbecoornweg 60 | S.J. Noordijke visverwerking | 15.2 | 3.2 | oppervlakte < 1.000 m ² | 3.2 | bedrijfswoning | B(3.2) |
| Slabbecoornweg 60a | Van Ham Palingrokerij | 15.2 | 4.2 | | 3.2 | bedrijfswoning | B(3.2)vi |
| Slabbecoornweg 60b | Westo B.V.(Stoffels) Straalbedrijf (mobiel) | 74.7 | 3.1 | | 3.2 | | B(3.2) |
| Slabbecoornweg 62 | J.J. Kwist opslag van visserijbedrijf en kermisexploitant | 51.7 | 2 | | 3.2 | | B(3.2) |
| Slabbecoornweg 64 | J.A.C. Pijnen aftimmeren van schepen | 35.1 | 3.1 | | 3.2 | | B(3.2) |
| Slabbecoornweg 66 | A.J. Schot visverwerking | 15.2 | 4.2 | oppervlakte > 1.000 m ² | 3.2 | | B(3.2)vi |
| Slabbecoornweg 68 | Imtech B.V. metaalbewerking en assemblage van ontwerpen, bouwen en testen schakelkasten voor procesbesturing in de (petro) chemische industrie | 31.1/31. 2 28.1 | 4.1 | < 300 kW | 3.2 | | B(3.2)si |
| Slabbecoornweg 70 | Ripson J.P. opslag van markthandelaar | 51.3 | 2 | | 3.2 | | B(3.2) |
| Slabbecoornweg 78/80 | Rombouts Kunststof Techniek B.V. vervaardiging van kunststof producten | 25.2 | 4.1 | | 3.2 | | B(3.2)ku |
| Welgelegen 2 | Van der Harst B.V. koeltechniek | 29 | 3.1 | | 3.2 | | B(3.2) |
| Welgelegen 2 | Argos Servicestation bv | 50.5 | 2 | | 3.2 | geen LPG | B(3.2) |

| Straat + huisnummer | Naam + aard bedrijf | S.B.I-code | Cat. S.v.B. | Totaal opgesteld motorisch vermogen | Algemene toelaatbaarheid | Opmerkingen | Bestemmingsregeling |
|----------------------------|--|-------------------|--------------------|--|---------------------------------|---|----------------------------|
| Welgelegen 4 | Van Meer B.V. electrotechnisch wikkel- en reparatiebedrijfbedrijf | 31.1/31.2 | 4.1 | | 3.2 | | B(3.2)wr |
| Ambachtsweg 2 | Van Giessel B.V. Gereedschap Slijpen/H.O. | 28.52 | 3.1 | < 100 kW | 3.2 | | B(3.2) |
| Ambachtsweg 4 | J.P.C.M. Zuidhof Herstel werkplaats voor vrachtwagens | 45.1/ 45.2 | 3.1 | | 3.2 | bedrijfswoning | B(3.2) |
| Ambachtsweg 6 | S. Schot visverwerking | 15.2 | 3.1 | | 3.2 | oppervlakte < 300 m ² | B(3.2) |
| Ambachtsweg 8 | W. Schot visverwerking | 15.2 | 3.1 | | 3.2 | oppervlakte < 300 m ² | B(3.2) |
| Ambachtsweg 10 | A.C. Quist Visverwerking | 15.2 | 3.1 | | 3.2 | oppervlakte < 300 m ² bedrijfswoning | B(3.2) |
| Ambachtsweg 12 | Thijs Metaal Metaalbewerking | 28.7 | 3.2 | | 3.2 | bedrijfswoning | B(3.2) |
| Ambachtsweg 14 | J.P.A. van Oorschot groothandel in automaterialen/oliehandel | 50.1/50.2/50.5 | 3.1 | | 3.2 | | B(3.2) |
| Ambachtsweg 1 | Dave van Haaften, autorijschool | - | - | | 3.2 | | |
| Ambachtsweg 9 | Holonite B.V. polyesterverwerkend bedrijf | 25.2 | 4.1 | | 3.2 | | B(3.2)ku |
| Ambachtsweg 11 | SelectHuis Bouwgroep aannemer | 45.1/ 45.2 | 3.1 | | 3.2 | | B(3.2) |

| Straat + huisnummer | Naam + aard bedrijf | S.B.I-code | Cat. S.v.B. | Totaal opgesteld motorisch vermogen | Algemene toelaatbaarheid | Opmerkingen | Bestemmingsregeling |
|---------------------|---|------------|-------------|-------------------------------------|--------------------------|--|---------------------|
| Ambachtsweg 13A | Klein Molenbeek, autobedrijf | 50.1/50.2 | 3.1 | | 3.2 | | |
| Ambachtsweg 13B | Allied Mineral Products, Groothandel in minerale producten t.b.v. ovenbouw | 51.51 | 3.2 | | 3.2 | | |
| Ambachtsweg 13C | Staat leeg | | | | 3.2 | | |
| Ondernemersweg 1 | All over the World B.V. Handelonderneming kunststofproducten (import/export/assemblage) | 41.4 | 3.1 | | 3.2 | Bedrijfswoning | B(3.2) |
| Ondernemersweg 3 | K. Bazen Vishandel en -verwerking | 15.2 | 4.2 | | 3.2 | Oppervlakte > 1000 m ² bedrijfswoning | B(3.2)vi |
| Ondernemersweg 5 | M.P.J. Buijs. gerechtsdeurwaarder | - | | | 3.2 | Bouw bedrijfsloods nog niet gerealiseerd | B(3.2) |
| Ondernemersweg 7 | Anthonis Verhuurbedrijf toiletten en douches | 71.4 | 3.1 | | 3.2 | | B(3.2) |
| Ondernemersweg 19 | Euroyarn opslag en verkoop van breimachines | 51.6 | 2 | | 3.2 | Bedrijfswoning | B(3.2) |
| Ondernemersweg 2 | F. Stuy opslag goederen (kermisexploitant) | 51.7 | 2 | | 3.2 | Bedrijfswoning | B(3.2) |
| Ondernemersweg 4 | S.W. Roulaux opslag goederen (kermisexploitant) | 51.7 | 2 | | 3.2 | Bedrijfswoning | B(3.2) |
| Ondernemersweg 6 | Sitters aannemingsbedrijf | 45.1/45.2 | 3.1 | | 3.2 | Bedrijfswoning | B(3.2) |

| Straat + huisnummer | Naam + aard bedrijf | S.B.I-code | Cat. S.v.B. | Totaal opgesteld motorisch vermogen | Algemene toelaatbaarheid | Opmerkingen | Bestemmingsregeling |
|----------------------------|--|-------------------|--------------------|--|---------------------------------|---|----------------------------|
| Ondernemersweg 8 | A. Ouwens opslag t.b.v. ambulante textielhandel | 51.4 | 3.1 | | | Bedrijfswoning | B(3.2) |
| Ondernemersweg 10 | J.P. Damen aannemingsbedrijf | 45.1/ 45.2 | 3.1 | | | Bedrijfswoning | B(3.2) |
| Ondernemersweg 12 | Elkon Handelsonderneming | 51.7 | 2 | | 3.2 | | B(3.2) |
| Ondernemersweg 14 | Den Engelsman bouwkundig adviesbureau, tevens verkoop van laminaat en deuren | - | - | | 3.2 | bedrijfswoning, geen detailhandel of kantoorfunctie | B(3.2) |
| Ondernemersweg 16 | Gommers Metaalbewerking vervaardiging van machineonderdelen | 29 | 3.2 | | | | B(3.2) |
| Energieweg 1 | Wilthagen vleeswarenbedrijf | 15.1 | 3.2 | | 3.2 | | B(3.2) |
| Energieweg 2 | Devotra B.V. opslag en verpakking van diverse goederen t.b.v. ontwikkelingshulpprojecten | 51.7 | 2 | | 3.2 | | B(3.2) |
| Energieweg 4 | Kahbo Bouwelementen werkplaats en opslag | 45.4/ 51.53 | 3.1 | | 3.2 | Tevens showroom van bouwelementen (onder andere serres, zonwering, rolluiken) | B(3.2) |
| Energieweg 10 | De Buren Poedercoating B.V. behandelen en poedercoaten van diverse metalen | 28.5 | 3.2 | | 3.2 | | B(3.2) |
| Energieweg 3-7 | Nog uitgeefbaar | | | | | | |

| Straat + huisnummer | Naam + aard bedrijf | S.B.I-code | Cat. S.v.B. | Totaal opgesteld motorisch vermogen | Algemene toelaatbaarheid | Opmerkingen | Bestemmingsregeling |
|----------------------------|---|-------------------|--------------------|--|---------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| Energieweg 9 | Slagers Vleescentrale Zuid-West B.V. Groothandel in vlees en slagerijproducten | 51.3 | 2 | | 3.2 | | |
| Energieweg 11 | Optie | | | | 3.2 | | |
| Energieweg 13-17 | Paul Deurloo Aannemingsbedrijf | 45.1/45.2 | 3.1 | | 3.2 | | |
| Energieweg 19 | Optie | | | | 3.2 | | |
| Energieweg 21 | Optie | | | | 3.2 | | |
| Energieweg 23 | B.J.C. Tools B.V. Groothandel in gereedschappen | 51.4 | 3.1 | | 3.2 | | |
| Energieweg 25 | P.C. Huizer Autoschadeherstelbedrijf | 50.1/50.2 | 3.2 | | | | |
| Energieweg 27 | Suunto Benelux B.V. Groothandel in duiksportartikelen | 51.4 | 3.1 | | 3.2 | | |
| Energieweg 29 | Pro Industrial Automatisering Elektrotechnische automatisering | 72 | 1 | | 3.2 | | |
| Energieweg 16-24 | Interpack B.V. Inpakbedrijf | 74.8 | 3.1 | | | Verplaatst vanaf Slabbecoorpolder | |
| Energieweg 26 | Gossie B.V. Import/export motoren | 50.4 | 3.1 | | 3.2 | | |
| Energieweg 28 | R.J. Mulder Fabrikant haarcosmetica | 36.6 | 3.1 | | 3.2 | | |

| Straat + huisnummer | Naam + aard bedrijf | S.B.I-code | Cat. S.v.B. | Totaal opgesteld motorisch vermogen | Algemene toelaatbaarheid | Opmerkingen | Bestemmingsregeling |
|----------------------------|--|-------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|----------------------------|
| Energieweg 30 | A.A. Doelman Kaasvoordeel Kaashandel | 51.3 | 2 | | 3.2 | | |
| Energieweg 32 | Bakkerij Gladdines Brood- en banketbakkerij | 15.81/ 15.82 | 3.2 | | 3.2 | | |
| Energieweg 34 | Nog uitgeefbaar | | | | 3.2 | | |
| Energieweg 36 | Combi Isolatie Be- en verwerken Isolatiemateriaal | 28.1 | 3.1 | < 100 kW | 3.2 | | |
| Energieweg 38 | Camille B.V. Groothandel meubels, antiek en curiosa | 51.7 | 3.1 | | 3.2 | | |