



# Vlekkenplan Goudse Poort

# 1 Inleiding

Op dit moment geldt voor het bedrijventerrein Goudse Poort het bestemmingsplan 'Den Uiter II'. Tevens is door de gemeenteraad het Structuurplan Goudse Poort vastgesteld. Op dit moment wordt voor het gebied een nieuw bestemmingsplan, 'Bestemmingsplan Goudse Poort' voorbereid. Dit bestemmingsplan zal waarschijnlijk in de loop van 2012 worden vastgesteld.

Gezien de huidige economische situatie is geconstateerd dat het niet waarschijnlijk is dat de in het Structuurplan Goudse Poort genoemde doelstelling om een hoogwaardig kantoren en bedrijvenpark te realiseren op korte termijn zal worden behaald. De vraag naar kantoren is sterk afgenomen en bestaande kantoorgebouwen die leegkomen kunnen vaak niet worden ingevuld.

Ondanks deze situatie vinden er aantal positieve ontwikkelingen Goudse Poortgebied plaats (zoals de ontwikkeling van de pdv-locatie en de realisatie van de nieuwe kantoren aan de Tielweg). Wel is er sprake van een toenemende leegstand van kantoren in het gebied. Om er voor te zorgen dat de dynamiek op het bedrijventerrein behouden blijft is het gewenst om voor de korte termijn een oplossing voor deze leegstand te vinden. Dit is echter alleen mogelijk als er gekozen wordt voor een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van de panden in het gebied.

Samen met de belangenvereniging Goudse Poort (BVGP) is onderzocht waar de verruiming in het gebied kan worden gevonden. Dit heeft geleid tot het opstellen een gezamenlijk vlekkenplan, waarbij door middel zones wordt aangegeven welke functies waar mogelijk en gewenst zijn. In hoofdstuk 2 zijn de op de vlekkenkaart opgenomen zones benoemd en wordt nader aangegeven welke functies binnen de genoemde zones denkbaar zijn. Een belangrijk uitgangspunt hierbij voor zowel de gemeente als de BVGP is dat de kwaliteit van het gebied gewaarborgd moet blijven en voor zover mogelijk moet worden versterkt.

Bij de beoordeling van nieuwe, gewenste functies in het gebied zal dit vlekkenplan als onderlegger worden gebruikt. Dat wil zeggen, dat als de nieuwe functie past binnen de in de betreffende zone aangeduide functies, hieraan in principe medewerking zal worden verleend. Vanzelfsprekend zal hierbij wel eerst moeten worden aangetoond dat de gewenste functie vanuit milieutechnisch oogpunt (geluid, externe veiligheid etc) en overige eisen (zoals parkeernormen en ander (gemeentelijk) beleid) haalbaar is op deze locatie en tevens zal moeten worden aangetoond dat de gewenste functie past in de directe omgeving (dat er bijvoorbeeld geen sprake is van een twee functies naast elkaar die elkaar in de weg zitten).

Vervolgens is de vraag aan de orde of de verruiming zoals voorgesteld in het vlekkenplan één op één in het nieuwe bestemmingsplan moet worden verwerkt. De verruiming is immers in strijd met de uitgangspunten van het Structuurplan Goudse Poort, wat het door de gemeenteraad vastgestelde beleidskader is voor Goudse Poort. Bovendien heeft de BVGP aangegeven (op de langere termijn) vast te willen houden aan de uitgangspunten van het Structuurplan. Het verruimen van de vestigingsmogelijkheden in het bestemmingsplan zou tot gevolg hebben dat het behalen van deze uitgangspunten (ook op de langere termijn) moeilijk wordt. Een inperking van de vestigingsmogelijkheden in een volgend bestemmingsplan zal dan immers lastig zijn.

Om die reden is er voor gekozen de in het vlekkenplan opgenomen functieverruiming slechts deels in het nieuwe bestemmingsplan Goudse Poort mogelijk te maken. In het bestemmingsplan zal een binnenplanse afwijkingsprocedure worden opgenomen, waarmee het mogelijk wordt medewerking te verlenen aan de vestiging van maatschappelijke functies in de op het vlekkenplan genoemde zones. Hieraan wordt de voorwaarde gekoppeld dat voordat afwijking wordt verleend eerst door middel van onderzoeken moet worden aangetoond dat de functie voldoet aan de milieutechnische eisen en overige eisen (zoals parkeernormen) en dat de gewenste functie past binnen de directe omgeving. Langs de burgemeester van Reenensingel is in het bestemmingsplan een zone opgenomen op grond waarvan perifere detailhandel mag worden gevestigd.

De beschreven nieuwe ontwikkelingen (zone 6 de 'Engelvaartlocatie' en zone 8 de 'Marskramerlocatie') worden niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, omdat deze ontwikkelingen nog onvoldoende concreet zijn. Hiervoor zal dus altijd een buitenplanse planologische procedure moeten worden gevolgd, ook na inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan.

Tot het nieuwe bestemmingsplan in werking treedt zal dit vlekkenplan als toetsingskader gelden bij aanvragen om omgevingsvergunning voor afwijkende functies. Bij functies die niet passen binnen het bestemmingsplan en wel passen binnen de zonekaart zal een buitenplanse planologische procedure tot afwijking van het bestemmingsplan worden gevolgd. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan voor nieuwe, maatschappelijke functies een binnenplanse afwijkingsprocedure worden gevolgd.

## 2 Zone indeling en kaart

De hieronder opgenomen zoneindeling en de zonekaart is in overleg met de belangenvereniging Goudse Poort tot stand gekomen en geeft de mogelijke functies per zone weer. De grenzen van deze zones zoals aangegeuid op de bijgevoegde kaart zijn overigens niet 'hard', maar indicatief.

### **Zone 1: Perifere Detailhandel/bedrijven/kantoren/maatschappelijke functies**

Voor deze zone is een flexibele invulling van de panden mogelijk. Niet alleen bedrijven of kantoren, maar ook maatschappelijke functies\*). Voordat medewerking wordt verleend aan een dergelijke functie zal eerst moeten worden onderzocht of de gewenste functie vanuit milieutechnisch oogpunt haalbaar is, voldoet aan de overige eisen (zoals parkeernormen en ander relevant (gemeentelijk) beleid) en moet worden aangetoond dat de functie past in de directe omgeving. Aansluitend op de 'PDV-locatie' (zone 1) is in het gebied langs de burgemeester van Reenensingel de vestiging van perifere detailhandel mogelijk.

### **Zone 2: Kantoren**

Deze zone heeft betrekking op de panden op de zichtlocaties vanaf de weg Goudse Poort. Het is gewenst om deze panden als kantoren te behouden en hierin geen andere functies toe te staan.

### **Zone 3: Overloopgebied kantoren/bedrijven/maatschappelijke functies**

Deze zone is het tussengebied tussen de kantorenzone langs de Goudse Poort, de PDV-locatie en een aantal bedrijfsfuncties. Omdat er veel leegstand is in deze zone heeft de BVGP aangegeven dat een flexibele invulling van de panden gewenst is. De meeste panden zijn gebouwd als kantoren, het ligt dan ook voor de hand dat dit de hoofdbestemming van de panden blijft in aansluiting op de kantorenzone langs de weg Goudse poort. Evenals in de zones 1, 4 en 7, zijn maatschappelijke functies\*) in deze zone mogelijk. Vanzelfsprekend geldt ook hier dat eerst zal moeten worden aangetoond dat de gewenste functie voldoet aan de milieutechnische eisen en overige eisen (zoals parkeernormen en ander relevant (gemeentelijk) beleid) en moet worden aangetoond dat de gewenste functie past in de directe omgeving\*\*).

### **Zone 4: Bedrijven/kantoren/maatschappelijke functies**

In deze zone bevinden zich een aantal bedrijven en kantoren. Het huidige bestemmingsplan staat in deze zone tevens de vestiging van zelfstandige kantoren toe. . Evenals in de zones 1, 3 en 7, zijn maatschappelijke functies\*) in deze zone mogelijk. Vanzelfsprekend geldt ook hier dat eerst zal moeten worden aangetoond dat de gewenste functie voldoet aan de milieutechnische eisen en overige eisen (zoals parkeernormen en ander relevant (gemeentelijk) beleid) en moet worden aangetoond dat de gewenste functie past in de directe omgeving\*\*).

### **Zone 5: Hoogwaardige kantoren**

In deze zone bevinden zich hoogwaardige kantoren. Het is gewenst is deze zone als hoogwaardige kantoorlocatie aan te wijzen en hier geen andere functies toe te staan.

### **Zone 6: Kantoren (te ontwikkelen)**

Deze zone betreft de Engeltaart locatie. Er zijn plannen om deze zone in te vullen met zelfstandige kantoren. Deze plannen zijn nog niet concreet.

### **Zone 7: Kantoren/maatschappelijke functies**

In deze zone is sprake van veel leegstand van kantoren. Het is om die reden gewenst om hier een flexibele invulling toe te staan. Naast kantoren is het daarom gewenst maatschappelijke voorzieningen\*) toe te staan (evenals in zone 1, 3 en 4). De zone is met name geschikt voor de vestiging van scholen. Vanzelfsprekend geldt ook hier dat eerst zal moeten worden aangetoond dat de gewenste functie voldoet aan de milieutechnische eisen en overige eisen (zoals parkeernormen) en moet worden aangetoond dat de gewenste functie past in de directe omgeving\*\*).

**Zone 8: Marskramer**

Deze zone betreft de locatie waar de Marskramer is gevestigd. In de toekomst kan worden gedacht aan de realisatie van woningen op deze locatie.

**Zone 9: Perifere Detailhandel**

Deze zone wordt grotendeels ingevuld door de PDV-locatie en de aangrenzende panden die worden gebruikt voor perifere detailhandel. Voor de PDV-locatie is momenteel een nieuw bestemmingsplan in procedure. Het is gewenst deze zone aan te wijzen als locatie voor perifere detailhandel en geen andere afwijkende functies toe te staan.

\*) Onder maatschappelijke functies wordt verstaan:

*overheids-, medische, educatieve, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van sportbeoefening, kinderdagverblijven, kinderopvang en zorg.*

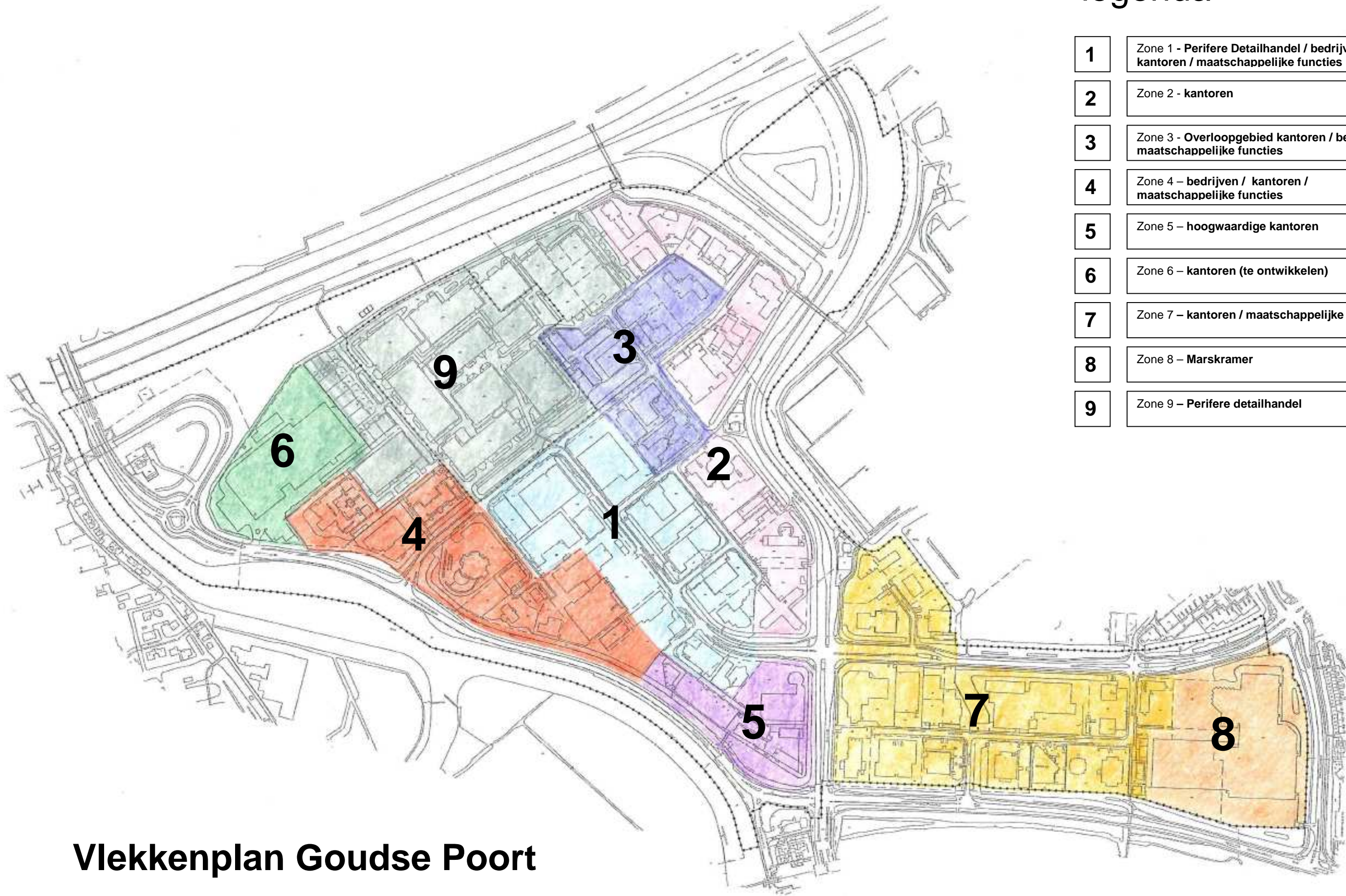
Voorzieningen zoals horeca, coffeeshops, en escortbedrijven etc vallen hier niet onder.

\*\*) Aangetoond moet worden dat de gewenste functie past in de directe omgeving. Het kan bijvoorbeeld voorkomen dat het niet gewenst is deze functie op de aangegeven locatie toe te staan, omdat het bijvoorbeeld overlast kan veroorzaken bij een naastgelegen bedrijf. In dat geval wordt geen medewerking verleend.



# legenda

<b>1</b>	Zone 1 - Perifere Detailhandel / bedrijven / kantoren / maatschappelijke functies
<b>2</b>	Zone 2 - kantoren
<b>3</b>	Zone 3 - Overloopgebied kantoren / bedrijven / maatschappelijke functies
<b>4</b>	Zone 4 – bedrijven / kantoren / maatschappelijke functies
<b>5</b>	Zone 5 – hoogwaardige kantoren
<b>6</b>	Zone 6 – kantoren (te ontwikkelen)
<b>7</b>	Zone 7 – kantoren / maatschappelijke functies
<b>8</b>	Zone 8 – Marskramer
<b>9</b>	Zone 9 – Perifere detailhandel



## Vlekkenplan Goudse Poort