

Toelichting op het bestemmingsplan "Bedrijfsterrein Marconistraat".

Inleiding

Het in het bestemmingsplan "Bedrijfsterrein Marconistraat" begrepen gebied is aan de westrand van Goes gelegen. Het wordt omsloten door de Zuidvlietstraat, Heemskerkstraat, Pasteurstraat, Willem Barentszstraat, Edisonstraat en de spoorbaan Goes-Vlissingen. In dit gebied is een aanzienlijk aantal kleine tot grotere bedrijven, daterend uit het begin der vijftiger jaren tot heden, gevestigd. Voorts omvat het plan een aantal eengezinswoningen, waarvan een viertal als bedrijfswoning moeten worden aangemerkt.

Een tweetal ontwikkelingen in het recente verleden heeft de wenselijkheid aangetoond voor het vorenomschreven gebied een (nieuw) bestemmingsplan vast te stellen.

In de eerste plaats maken van het plangebied panden deel uit, welke zich uit een oogpunt van grootte en vormgeving zouden kunnen lenen voor de vestiging van (grootschalige) detailhandelsbedrijven. Recentelijk ontvangen verzoeken om vrijstelling voor de uitoefening van de detailhandelsactiviteiten in enige in en juist buiten het plangebied gelegen panden illustreren de groeiende belangstelling voor de vestiging van winkelbedrijven in een gebied als dit. Alleen reeds vanwege het feit, dat het gebied een nijverheidsfunctie heeft noopt tot terughoudendheid ten aanzien van een toename van het gebruik van opstallen voor detailhandelsdoeleinden. Maar vooral ook in het kader van het streven de winkelfunctie van de binnenstad te behouden en te versterken is het noodzakelijk een halt toe te roepen aan de vestiging van nieuwe winkelbedrijven op het gebied van kleding, meubels, voedings- en genotmiddelen, hobby- en doe-het-zelf-artikelen, radio- en televisietoestellen en andere huishoudelijke en elektrische apparaten.

In de wering van detailhandelsactiviteiten op de percelen welke niet in enig plan zijn vervat dient te worden voorzien door een passende regeling van de bestemming van die gronden.

In de tweede plaats is het plangebied voor een groot deel op zeer dichte wijze bebouwd. Bebouwde oppervlakten tot meer dan 90% van de totale grootte van het bouwperceel zijn geen uitzondering. Uit een oogpunt van brandpreventie en welstand wordt het ongewenst geacht voor het merendeel van de bedrijfskavels een verdergaande uitbreiding van de bebouwing toe te staan. Ook in relatie tot het feit, dat dichte bedrijfsbebouwing het excessief gebruik van de openbare weg voor los- en laadwerkzaamheden en andere bedrijfsmatige handelingen in de hand werkt, bestaat er aanleiding beperkingen te leggen aan het vergroten van bebouwde oppervlakten. De beteugeling van de ontwikkelingen op dit punt hebben mede genoopt tot de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Inhoud en opzet van het plan

Algemeen

De bedrijfsbebouwing welke de Marconistraat omgeeft vormt een samenhangend geheel. De begrenzing van het ontwerp-plan valt dan ook samen met de scheidingslijn tussen die bebouwing en de omringende woonbebouwing, het aangrenzende sportveld en de spoorlijn. Aldus omvat het ontwerp-plan gedeelten van de bestemmingsplannen "Uitbreidingsplan in onderdelen 1954" en "Zuid-West" en voor de overige komgedeelten welke niet van enig vigerend plan deelt uitmaken. Waar de aard van het bestaand gebruik in overeenstemming is met de doelstelling nijverheid en handel (detailhandel in de bovenomschreven artikelen uitgezonderd) of zich daarmee verdraagt zonder andere belangen te

schaden, is dat bestaand gebruik in het plan vastgelegd.

Zo zijn de rioolpersleiding en de woningen aan de bijv. de Zuidvlietstraat en Heemskerkstraat dienovereenkomstig bestemd. Ook het meubeldetailhandelsbedrijf op de hoek Zuidvlietstraat/Lorentzstraat, dat zich krachtens vrijstelling van de desbetreffende verbodsbepalingen van het geldend plan aldaar heeft gevestigd, is dienovereenkomstig bestemd.

In relatie tot de uitgangspunten bedoeld in de inleiding zijn voor het overige geen detailhandelsactiviteiten in een of meer hiervoren opgesomde artikelen toegestaan. Het meubeldetailhandelsbedrijf in het pand Zuidvlietstraat 120 is derhalve niet als zodanig bestemd. De komst van het bedrijf is geschied met volledig voorbijgaan aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van de binnenstad. Een bestemming tot meubeldetailhandelsbedrijf is te meer ongewenst nu blijkens een recent onderzoek ingesteld door het Economisch Technologisch Instituut voor Zeeland sprake is van overcapaciteit aan meubelverkoopruimte in Goes. De netto verkoop-vloeroppervlakte bedraagt in deze branche 12.800 m², dat getoetst aan de daarvoor toepasselijke normen - ook met medeweging van de regionale functie van het Goese winkelapparaat - als erg ruim moet worden aangemerkt. Het perceel heeft de bestemming "Bedrijven" gekregen. Ook de detailhandelsactiviteiten die plaats vinden in het pand Marconistraat 14a zijn in het plan niet als zodanig bestemd. Weliswaar is erin toegestemd, dat de reeds bestaande verkoop van producten welke in het betimmeringsbedrijf aan de overzijde van de straat waren vervaardigd naar voormeld pand werd overgeplaatst. De aard van het complex waartoe de ruimte behoort en de relatie met de andere delen van dat complex in ogenschouw nemend, ligt evenwel slechts een bestemming overeenkomstig die van de andere delen van het gebouw voor de hand. In relatie tot de opslagfunctie van die overige gedeelten is ook deze detailhandelsruimte tot "Bedrijven" bestemd.

In het licht van de wenselijkheid de verdere bebouwing van een aantal bedrijfstereinen tegen te gaan is ook aan de regulering van de bouwmogelijkheden bijzondere aandacht besteed. De grenzen van de bebouwingsstroken zijn met name in de bestemming "Bedrijven met bijbehorende erven" strak om de bestaande opstallen getrokken. Voor de percelen binnen de bestemmingen "Bedrijven met bijbehorende erven" en "Bijzondere doeleinden met bijbehorende erven" is op het punt van het maximum bebouwingspercentage de algemene norm van resp. 80 en 50 toegepast. Vooral in de eerstgenoemde bestemming overtreft de bestaande dichtheid der gebouwen het voorgeschreven percentage, zodat aldaar vaak generlei uitbreiding van de gebouwen mogelijk is. Ter tegemoetkoming aan de problemen, die met de bedrijfsvoering op deze percelen samenhangen, alsmede ter legalisering van de bestaande praktijk, is de rabatstrook aan de zuidzijde van de Marconistraat tot los- en laadstrook bestemd.

De bestemmingen

In volgorde van de bestemmingsplankaart volgt thans een overzicht van de verschillende bestemmingen.

- Eengezinshuizen

De woningen Marconistraat 7, 9 en 10 en Edisonstraat 13 zijn qua situering en bewoning geënt op de aangrenzende bedrijfskavels en derhalve als bedrijfswoning aangemerkt. De bestemming van deze percelen is in overeenstemming met die van de bedrijfskavels waartoe zij behoren. De overige in het plan begrepen woningen, staande aan de Willem Barentszstraat, Heemskerkstraat en Zuidvlietstraat zijn op de gebruikelijke wijze bestemd tot "Eengezinshuizen in resp. gesloten, halfopen en open bebouwing".

- Bijzondere doeleinden

De bestemming van de gronden behorend tot de voormalige rioolwater-zuiveringsinstallatie op de hoek Zuidvlietstraat-Lorentzstraat is reeds gereleveerd. In de noordwestelijke hoek van het perceel bevindt zich een gedeelte van de rioolbuis welke het Goese rioleringsstelsel verbindt met het persgemaal ten westen van het onderhavige terrein. Ten einde de leidingstrook te vrijwaren van bebouwing is de begrenzing van het bebouwingsvlak in het noordwesten een schuin verloop gegeven. Aan de zijde van de Zuidvlietstraat ligt de begrenzing van de bebouwingsstrook op dezelfde afstand tot de straat als de voorgevelrooilijn van de woningen Zuidvlietstraat nrs. 142 en 144. aangetekend zij dat op deze BD-kavel de bouw van een streekschool wordt voorgestaan.

- Bedrijven

De gronden en opstallen behorend tot het rioolwaterpersgemaal en het opslagterrein aan de Zuidvlietstraat hebben een nogal specifieke functie. In verband daarmee zijn zij niet in de algemene bestemming "bedrijven" vervat. Zoals reeds is gesteld, zijn de panden Zuidvlietstraat 120 en Marconistraat 14 al tot "Bedrijven" bestemd. Uitbreiding van deze bedrijven zal in de toekomst niet mogelijk zijn. De voortzetting van de bedrijfsvoering in haar huidige vorm wordt op de gebruikelijke wijze geregeld in de overgangsbepalingen.

De wijze waarop een verdere bebouwing van de bedrijfskavels wordt gereguleerd is in het voorgaande reeds uiteengezet. Omtrent de hoogtemaat van de gebouwen zij aangetekend, dat uitgegaan is van de stapelhoogte van pallets met gebruikmaking van een normale vorkheftruck. De daaruit voortvloeiende maximale hoogtemaat van 9 m. is in overeenstemming met de algemeen gebruikelijke norm. Met uitzondering van het walserij- en staalservicebedrijf aan de Edisonstraat 5 vallen de hoogtematen van de bestaande bedrijfspanden alle binnen de gegeven maat. Aan de hand van vrijstelling kan tot een hoogte van 12 m worden gebouwd.

- Meubelhandel

In de inleiding is reeds uiteengezet, dat het meubeldetailhandelsbedrijf op de hoek Zuidvlietstraat/Lorentzstraat als zodanig is bestemd. De aan deze bestemming verbonden voorschriften ten aanzien van het bebouwingspercentage, de dakvoetheogte en de totale hoogte van de gebouwen stemmen met die van "Bedrijven met bijbehorende erven" overeen. Een vrijstellingsmogelijkheid voor de bouw tot een hoogte van 12 m wordt bij deze bestemming ongewenst geacht.

- Rioolwaterzuiveringsbedrijf

Als zodanig is bestemd het terrein behorend tot het gemaal voor het persen van rioolwater naar de Westerschelde, hetwelk is gelegen aan de Zuidvlietstraat. Aangezien geen uitbreiding van het gemaalgebouw wordt voorzien is de begrenzing van het bebouwingsvlak op de bestaande begrenzing van het gebouw geprojecteerd. De druktoeren heeft een hoogte van 21 m, welke maat in het plan is aangehouden als de maximale hoogte voor het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde binnen deze bestemming. Aangezien het waterschap overweegt het terrein te voorzien van een materiaalberging is een vrijstellingsmogelijkheid voor de bouw van een loods opgenomen.

- Opslagbedrijven

Het plangedeelte ten westen van de Lorentzstraat vormt met zijn (toekomstige) onderwijsfunctie, de rioolwaterpersinrichting en de woningen Zuidvlietstraat 142 en 144 een uit een oogpunt van nijverheid "rustig" gebied. De

opslag van materiaal door de Heidemij op het terrein in de westelijke punt van dat gebied gaat goed samen met de evenomschreven functies. Mede in relatie tot het onmiddellijk aangrenzende agrarisch gebied wordt het wenselijk geoordeeld het opslagterrein als zodanig te bestemmen in plaats van daaraan de algemenere bedrijfsbestemming te geven. De stichting van gebouwen is mede in het licht van het vorenstaande tot een betrekkelijk geringe hoogte beperkt. Ook de bebouwingsstrook is in beginsel tot de bestaande opstal beperkt.

- Verkeersdoeleinden

Als zodanig zijn bestemd alle tot het plangebied behorende wegen, straten, parkeerstroken en trottoirs, alsmede incidentele groenvoorzieningen die voor het plan niet van structurele betekenis zijn.

- Laad- en losstrook

De gedachte welke aan deze bestemming ten grondslag ligt is hiervoren reeds toegelicht.

- Autoboxen

Deze bestemming is gelegd op de als zodanig fungerende opstal aan de Heemskerkstraat.

- Tuin

Aldus zijn bestemd de gedeelten van de erven behorend bij eengezinshuizen, die zich niet lenen voor bebouwing. Veelal zijn dit perceelsgedeelten gelegen voor de voorgevelrooilijn en (voor hoekpercelen:) tegen de zijgevel. Het erfgedeelte van de woning Zuidvlietstraat 142 waarin de bij de bestemming "Bijzondere doeleinden" omschreven riolering zich bevindt, is mede tot "Tuin" bestemd.

- Openbaar groen, plantsoen of berm

Bestaande groenvoorzieningen welke een wezenlijke functie in de ruimtelijke vormgeving hebben zijn als zodanig bestemd. In deze bestemming vallen derhalve de groenvoorzieningen aan de westzijde van de Lorentzstraat, op de hoek Edisonstraat-Willem Barentszstraat en Zuidvlietstraat-Heemskerkstraat.

- Water

De watergang langs de Lorentzstraat vormt een belangrijk element in de overstort van het hoofdriool in de Zuidvlietstraat. Tesaamen met de watergang welke de begrenzing vormt van het opslagterrein van de Heidemij is daarop de bestemming "Water" gelegd.

- Beplantingsstrook

Het vorenomschreven opslagterrein en het BD-terrein aan de Zuidvlietstraat zijn voorzien van beplantingsstroken welke bijdragen aan de afscherming en inpassing van de daarachter bestaande of gedachte bebouwing en dergelijke. De gronden waarop de beplanting zich bevindt hebben derhalve een daarmee overeenstemmende bestemming verkregen.

Overige bepalingen

Paragraaf III van de voorschriften omvat in de eerste plaats de voor plannen als de onderhavige algemeen gebruikelijke bepalingen. Daarnaast zijn voorschriften opgenomen welke zijn toegespitst op dit plan en de daarin vervatte bebouwing. In dit verband wordt gewezen op de in het plan aanwezige

carrosserie- en garagebedrijven. Aan deze groep bedrijven is wel eens het euvel verbonden van excessief gebruik van de openbare weg voor de door hen te behandelen en te verhandelen motorvoertuigen. Veelal hangt dit samen met een tekort aan onbebouwd bedrijfsterrein. Naast de op de kaart bij die bedrijven aangegeven lagere bebouwingspercentages is derhalve in artikel 25 de mogelijkheid geboden nadere eisen te stellen aan de indeling van een terrein, het aantal en de situering van parkeerplaatsen.

Distributie-planologische aspecten

In de inleiding is reeds uiteengezet welke distributieve voorzieningen het plangebied omvat en welke distributie-planologische feiten aan de bestemming van de betreffende percelen ten grondslag liggen. De problematiek inzake situering en omvang van het systeem van distributieve voorzieningen raakt het plan voor het overige niet, zodat is afgezien van een volledig distributie-planologisch onderzoek als bedoeld in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

Begrenzing van het plan

Het bestemmingsplan omvat gedeelten van de door de volgende bestaande plannen geraakte gebieden:

- a. "Uitbreidingsplan in onderdelen 1954", vastgesteld door de raad van de v.m. gemeente Goes op 8 juni 1954, onder nr. 8 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 15 maart 1955, nr. 1399/11, 3e afd.;
- b. bestemmingsplan "Zuid-West", vastgesteld door de raad der voormalige gemeente Goes op 18 oktober 1967, nr. 15, goedgekeurd door gedeputeerde staten op 4 juni 1968, nr. 1684/376, 4e afd.

Voorts raakt het bestemmingsplan de volgende plannen:

1. "Plan in hoofdzaak" van de v.m. gemeente 's-Heer Arendskerke, vastgesteld door de raad van die gemeente op 27 februari 1954 en goedgekeurd door gedeputeerde staten bij besluit van 25 mei 1954, nr. 611/292, 3e afd.;
2. "Plan-West", vastgesteld door de raad der v.m. gemeente Goes bij besluit van 21 september 1960, nr. 11, goedgekeurd door gedeputeerde staten op 10 oktober 1961, onder nr. 3117/282, 3e afd.;
3. "Plan-West, herziening 1965", vastgesteld door de raad van de v.m. gemeente Goes bij besluit van 21 juli 1965, nr. 14 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 29 november 1965 onder nr. 886/343, 3e afd.;
4. het door de raad op 20 juli 1978 vastgestelde plan "Buitengebied".

Economische uitvoerbaarheid

Het plan omvat vrijwel uitsluitend gronden waarvan het bestaand gebruik geregeld wordt. Slechts het BD-terrein op de hoek Zuidvlietstraat/Lorentzstraat betreft een kavel waaromtrent een nieuwe functie in voorbereiding is. Het bouwrijpmaken van dat terrein beperkt zich tot de sloop van de oude zuiveringsinstallatie. Tot het samenstellen van een exploitatie-berekening ontbreekt derhalve de noodzaak.

Resultaten vooroverleg

- a. Directeur-generaal van Energie te 's-Gravenhage.
(reactie bij brief van 23 augustus 1979, kenmerk 379/III/1604/EMK)
- geen opmerkingen.
- b. Gewestelijke raad voor Zeeland van het Landbouwschap te Goes.
(reactie bij brief van 23 augustus 1979, nr. 6874/G)
- geen opmerkingen.
- c. Eerstaanwendend ingenieur der Genie te Breda.
(reactie bij brief van 27 augustus 1979, nr. 1679)
- geen opmerkingen.

d. N.V. Watermaatschappij Zuid-West-Nederland (WMZ) te Goes.
(reactie bij brief dd. 11 september 1979, nr.P/pl-8094)

- geen opmerkingen.

e. Hoofdingenieur-directeur voor de Landinrichting te Goes.
(reactie bij brief dd. 19 september 1979, nr. 4556)

- geen opmerkingen.

f. Plaatselijke commissie voor de ruilverkaveling "De Poel-Heinkenszand".
(reactie bij brief dd. 19 september 1979, nr. 4142)

- geen opmerkingen.

g. Waterschap "De brede watering van Zuid-Beveland" te Goes.
(reactie bij brief van 28 september 1979, nr. 1707/69)

- Het opslagterrein in de westelijke uitloper van het plan dient voor zover zulks is gelegen aan de watergang op de plankaart van een beplantingsvrije strook van 7 te worden voorzien.

In eerste aanleg lag het in de bedoeling hieraan volledig tegemoet te komen. In die zin is ook de sub-commissie voor de gemeentelijke bestemmingsplannen bericht. Bij nadere overweging bleek het terrein na verschuiving van de groenstroken zodanig onlogisch van opzet, dat van een redelijke bedrijfsvoering ter plaatse geen sprake meer kan zijn. In verband daarmee heeft hernieuwd overleg met het waterschap plaats gehad.

Het waterschap stemt er thans in toe, dat de situering van de groenstrook ter plaatse waar deze de watergang langs de Zuidvlietstraat begrenst op de plankaart wordt gehandhaafd en dat de haaks hierop aansluitende strook op een afstand van 5 in plaats van 7 m uit de insteek wordt geprojecteerd. De kaart is in dier voege aangepast.

h. De Rijksconsulent voor handel, ambacht en diensten in de provincie Zeeland te Middelburg.

(reactie bij brief van 22 oktober 1979, kenmerk SB/JdK 753/79)

- Het verdient aanbeveling voor detailhandel de volgende begripsomschrijving te hanteren:

"het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of het leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker en gebruiker".

De tot nu toe gebezigde begripsomschrijving heeft in deze gemeente tot dusver geen aanleiding tot problemen gegeven. Daarentegen kan een scherpere afbakening van het begrip geen kwaad. De door de rijksconsulent voorgestane definitie is echter niet volledig. Tussen de woorden "de uiteindelijke" en "verbruiker en gebruiker" dient nog de toevoeging: "niet-bedrijfsmatige" te worden ingelast. Indien zulks achterwege wordt gelaten zal de transactie waarbij het ene bedrijf een artikel dat niet en detail mag worden verkocht, verkocht aan een ander bedrijf waarin dat artikel wordt ge- of verbruikt, mede als detailhandel moeten worden aangemerkt.

Het eerstbedoelde bedrijf zou bij letterlijke toepassing van de onderhavige begripsbepaling een met de planvoorschriften strijdige handeling verrichten. Transacties als deze worden evenwel niet beoogd te weren. Slechts indien de uiteindelijke ge-of verbruiker een particulier is, richt het beleid zich op het leggen van beperkingen. Met toevoeging van "niet-bedrijfsmatige" als vorenomschreven is de voorgestelde begripsomschrijving in de planvoorschriften opgenomen.

- In relatie tot artikel 8 (Bedrijven met bijbehorende erven) wordt aangetekend, dat zich bepaalde vormen van detailhandel zullen aandienen, welke op grond van de huidige tekst van het artikel niet geweerd kunnen worden. Voorgesteld wordt een bestemming tot nijverheid en handel met uitzondering van detailhandel op te nemen. Indien wenselijk zou een regeling kunnen worden opgenomen krachtens welke burgemeester en wethouders de bevoegdheid hebben, na vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar te hebben ontvangen, vrijstelling te verlenen voor detailhandelsbedrijven in bijvoorbeeld:
- a. landbouwwerktuigen en -machines, machinerieën, ten behoeve van bedrijven automobielen e.d.;
 - b. goederen waarvan de verkoop in woon- en winkelwijken, zoals brandgevaarlijke, explosieve en milieuverstorende goederen, ongewenst is.
- Indien in dier voege wordt gehandeld zal artikel 24 (Gebruiksbepalingen) overigens mede aangepast moeten worden.

Aangetekend zij, dat de in 1973 geïntroduceerde opzet (uitsluiting van detailhandelsbedrijven in kleding, meubels, voedings- en genotmiddelen, hobby- en doe-het-zelf-artikelen, radio- en televisietoestellen en andere huishoudelijke en elektrische apparaten) tot dusver goed heeft gefunctioneerd. Niet ontkend kan worden, dat het in de toekomst wenselijk zal kunnen blijken ook andere artikelen onder de beperkende bepalingen te doen vallen. Ook is voorstelbaar, dat het omgekeerde zich voordoet. Het thans nog aan de gang zijnde distributie-planologisch onderzoek zal er wellicht toe leiden dat zal worden gezien in hoeverre het tot dusverre gevoerde beleid ten aanzien van de wering van detailhandel buiten de feitelijke binnenstad bijgestuurd dient te worden.

Tegen de achtergrond hiervan verdient het aanbeveling de regeling inzake de wering van detailhandelsactiviteiten in het bestemmingsplan een flexibeler karakter te geven. Het door de rijksconsulent voorgestane algehele verbod op het uitoefenen van detailhandelsactiviteiten vormt een goed uitgangspunt voor de nieuwe opzet. Er zijn evenwel artikelen waarvan detailhandel buiten de binnenstad altijd al is goedgevonden of zelfs bevorderd en waarvan moet worden aangenomen, dat deze ook in de afzienbare toekomst niet doelmatig in de feitelijke binnenstad zal kunnen plaatsvinden. De verkoop van automobielen, boten en caravans is daarvan wellicht het bekendste voorbeeld. Deze artikelen dienen in de voorschriften bij voorbaat uitgezonderd te worden van het algeheel verbod op detailhandel.

Ten einde in te spelen op de beleidsombuiging welke mogelijk uit het distributie-planologisch onderzoek zal voortvloeien en om ook anderszins in te haken op nieuwe ontwikkelingen, dient het plan te worden voorzien van een regeling welke (naast automobielen, boten en caravans) detailhandel in andere zaken mogelijk maakt.

Een vrijstellingssysteem als door de rijksconsulent wordt voorgestant wordt voor afwijkingen als de onderhavige een nogal "lichte" regeling geacht. Gelet op de belangen van de bestaande detailhandelsbedrijven in de binnenstad en het verkeers- en parkeeraspect van de vestiging van een (grootschalig) winkelbedrijf, moet een wijzigingsbevoegdheid op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening als een passender werkkader worden aangemerkt. Het verdient tevens aanbeveling daaraan eerst toepassing te geven nadat de rijksconsulent voor handel, ambacht en diensten is gehoord.

Aan het geen de rijksconsulent voorstelt ten aanzien van de wering van milieuverstorende bedrijven kleeft het bezwaar, dat zulks ertoe noopt in algemene termen, dan wel in concreto bij het beschikken op een aanvraag om vrijstelling een milieuhygiënisch criterium te hanteren voor verlenen of weigeren van medewerking aan de vestiging van het nieuwe bedrijf of de

uitoefening van de nieuwe bedrijvigheid. Aangezien in deze toets reeds wordt voorzien door de vigerende wetten en overige regelingen op milieuhygiënisch gebied, strekt een zodanige vrijstellingsregeling verder dan de in het kader van artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gegeven bevoegdheid. Aan de op dit punt door de rijksconsulent gedane aanbeveling kan mitsdien geen gevolg worden gegeven.

In het licht van het gestelde in de voorlaatste alinea is artikel 8 (Bedrijven met bijbehorende erven) zodanig aangevuld, dat het verbod inzake detailhandelsbedrijven in de genoemde reeks artikelen is geschrapt. Daarvoor is in de plaats gesteld "groothandel, alsmede detailhandelsbedrijven in automobielen, boten en caravans".

Artikel 22 (wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders) is zodanig aangevuld, dat het mogelijk wordt gemaakt om naast hetgeen het plan op dit punt reeds toestaat, detailhandel te bedrijven in de artikelen en op de percelen, welke bij het wijzigingsplan nader zijn omschreven. Tevens is het voorschrift opgenomen, dat de rijksconsulent vooraf wordt gehoord.

- Niet duidelijk is wat onder verzorgend bedrijf wordt verstaan. Indien dit in de aanhef van artikel 8 wordt vermeld, ware er aan toe te voegen, dat dit niet mede detailhandel inhoudt.

Het begrip "verzorgend bedrijf" wordt algemeen gebezigd in bestemmingsplanvoorschriften in deze gemeente. Een definitie van het begrip is tot dusver niet opgenomen, vooral ook omdat het woord niet in afwijking van het normale spraakgebruik wordt gebezigd. Omdat voorts het gebruik van het begrip nimmer tot controversiële interpretaties heeft geleid en mede uit de aanhef van artikel 8 kan worden afgeleid, dat de term niet tevens detailhandel inhoudt, wordt het niet nodig geacht alsnog een definitie op te nemen.

- i. de sub-commissie voor de gemeentelijke bestemmingsplannen van de provinciale planologische commissies voor Zeeland te Middelburg.
(reactie bij brief van 19 november 1979, nr. 5956)

Plankaart:

- Met de bedrijfsbestemmingen kan in beginsel worden ingestemd. Uit hoofde van de in het noorden aansluitende woonbestemmingen is het wenselijk om de overgang tussen de bedrijfsgebouwen en de bijbehorende activiteiten bijzondere aandacht te geven. Het verdient aanbeveling om uit visuele overwegingen een bescheiden groenvoorziening van opgaand hout en struiken aan te leggen langs de randen van enkele bedrijfsterpen, zoals langs de noord- en oostzijde van de remise van de A.M.Z.. Enkele resthoeken zijn elders in dergelijke overgangsstroken al aangelegd als plantsoen met beplanting.

Het overgrote deel van de bedrijven heeft zijn reststroken reeds verhard. Slechts een paar bedrijven zijn nog voorzien van smalle groenstrookjes. Het leggen van een groenbestemming op stroken welke reeds zijn verhard zal er ongetwijfeld niet toe leiden, dat deze stroken alsnog een plantsoenfunctie zullen krijgen. Alleen ten aanzien van de groenstroken welke met het garagebedrijf aan de Marconistraat 3 uitdrukkelijk zijn overeengekomen heeft het zin aan de bovenstaande suggestie tegemoet te komen. De kaart is aldus aangepast.

Voorschriften:

- Artikel 4, lid 2. Daar elders reeds 40 m² voor bijgebouwen wordt toegestaan ware verdere toename van oppervlakte achterwege te laten. Dit stemt overeen met de richtlijn zoals die recentelijk door de commissie wordt gehanteerd. Dit geldt ook voor artikel 5, lid 2 en artikel 6, lid 2.

De in het plan begrepen woningen zijn veelal kort na de oorlog tot stand gekomen en overeenkomstig de toen gebezigde opzet in het algemeen van ruime erven voorzien. Ook na totstandkoming van de 40 m² aan bijgebouwen is vaak nog zoveel ruimte op het bijbehorend erf over, dat het niet op bezwaar stuit de bouw van een kasje of hok toe te staan. De praktijk heeft ook de behoefte aan deze vrijstellingsregeling aangetoond. Door het ontbreken van een bepaling als deze in diverse vigerende plannen is het vaak voorgekomen, dat de bouwvergunning moest worden geweigerd zonder dat er feitelijke bezwaren tegen de bouw bestonden.

Gelet op het vorenstaande is besloten de onderhavige bepaling te handhaven. Overigens is deze naar artikel 20 (Vrijstelling) verplaatst.

- In de toelichting is vermeld, dat het plangebied voor een groot deel op zeer dichte wijze is bebouwd en dat het uit een oogpunt van brandpreventie en welstand ongewenst wordt geacht voor het merendeel der bedrijfskavels een verdergaande uitbreiding toe te staan. Het is daarom noodzakelijk, dat in de artikelen 8 en 9 niet slechts het genoemde bebouwingspercentage van toepassing is, maar ook bepalingen worden gegeven betreffende de onderlinge afstand van gebouwen en de afstand tot de perceelsgrenzen.

Vele opstallen zijn al tot op de perceelsgrens gebouwd. Door nu regelen te stellen aangaande de onderlinge afstand van gebouwen wordt een stuk rechtsongelijkheid geschapen. Te meer omdat het maximum bebouwingspercentage al voorziet in een voldoende regulering van de verdere bebouwingsmogelijkheden, wordt de onderhavige aanbeveling niet opgevolgd.

- De vrijstellingsmogelijkheid in artikel 8, lid 2, sub b voor een bebouwingspercentage tot 80% is niet reëel, daar alle bedrijfsterreinen reeds tot 80% mogen worden bebouwd. Dit berust waarschijnlijk op een administratief abus, daar het oorspronkelijk 80 resp. 70% was.

Met deze opmerking wordt ingestemd. Artikel 8 is dienovereenkomstig aangepast.

- Voor bouwwerken geen gebouw zijnde is de hoogte niet geregeld. Zulks dient alsnog te geschieden.

Van een andere regeling van de hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde is afgezien. De bouwverordening en het welstandstoezicht voorzien in de praktijk op voldoende wijze in de reglementering op dit punt.

- Artikel 12, Verkeersdoeleinden: Benzineverkooppunten dienen afzonderlijk te worden bestemd. In het plangebied zijn enkele pompstations aanwezig. Voor zover deze binnen de bestemming verkeersdoeleinden zijn gelegen dienen deze een afzonderlijke (sub)bestemming te krijgen.

De pompinstallaties staan alle op eigen (bedrijfs-)terrein. Tot afzonderlijk bestemmen heeft mitsdien niet overgegaan te worden. Wel zijn de pompinstallaties bij wijze van informatie als indicatie op de plankaart aangeduid.

- Artikel 22, Wijzigingsbevoegdheid: De wijziging ten behoeve van detailhandelsvestiging dient uitdrukkelijk te worden uitgesloten. Bestaande vestigingen kunnen worden uitgezonderd, mits de maximale uitbreidingsmogelijkheden in objectieve begrenzingen worden vastgelegd.

Het huidige artikel 22, lid 1, sub a (voorheen artikel 22) gaat minder ver dan wordt gemeend. Het voorschrift stelt slechts, dat de in het plan begrepen bestemmingen onderling uitwisselbaar zijn. Aangezien er op het gebied van detailhandelsactiviteiten welke niet vrijelijk uitgeoefend mogen worden slechts één meubelhandel als zodanig in het plan is bestemd, is het in het kader van artikel 22, lid 1, sub a slechts mogelijk het plan op het punt van

niet toegestane detailhandelsactiviteiten in die zin te wijzigen, dat elders in het plan gelegen percelen de bestemming meubelhandel krijgen. Zulks zal bovendien nog slechts kunnen geschieden indien de huidige meubelhandel wordt opgeheven.

Tenslotte wordt nog aangetekend, dat aan het toepassen van de vorenomschreven wijzigingsbevoegdheid het vereiste is verbonden van goedkeuring van gedeputeerde staten.

Voor een nadere clausulering van genoemd artikel wordt geen aanleiding gezien te meer ook omdat wegbestemde detailhandelsbedrijven niet onder de werking van de onderhavige regeling kunnen worden gebracht.

Wat het creëren van uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande detailhandelsbedrijven aangaat wordt erop gewezen, dat de meubelhandel op de hoek Lorentzstraat/Zuidvlietstraat al een aanzienlijke uitbreiding is vergund. Mede gelet op het maximum bebouwingspercentage en de eigendomssituatie in het betreffende plan-gedeelte is verdere uitbouw niet mogelijk. Ook het winkelbedrijf in het pand Zuidvlietstraat 120 en het electrotechnisch winkelbedrijf in het pand Marconistraat 1a, die overigens beide zijn wegbestemd, kunnen in relatie tot het maximum bebouwingspercentage en ook gelet op de doelstelling van het plan geen verdere uitbreidingsmogelijkheden worden voorgehouden.

- In artikel 24 (Gebruiksbepalingen) dient detailhandel in niet toegestane artikelen nadrukkelijk te worden verboden.

Genoemd artikel is in dier voege aangepast.

- Artikel 26, Strafbbaarheid overtreding voorschriften: Vermeld dient te worden, dat artikel 24, lid 2 en 3 ter zake niet van toepassing zijn.

Genoemd artikel is in dier voege aangepast.