

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

1. Inleiding

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

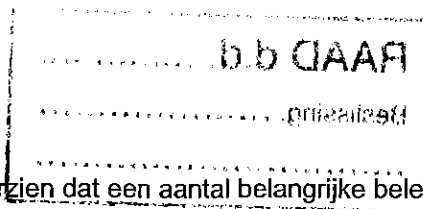
Met het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen wordt voldaan aan de bepaling uit het overgangsrecht van de Wet ruimtelijke ordening uit 2008, waarin is gesteld dat bestemmingsplannen die zijn vastgesteld vóór 1 januari 2003 uiterlijk 1 juli 2013 opnieuw dienen te zijn vastgesteld. Bestemmingsplannen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

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

Huidige stand van zaken

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

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



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

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

Procedure verlengingsbesluit

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

Conclusie

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

2. Financiën

N.v.t.

3. Communicatie

N.v.t.

Bij dit raadsvoorstel mee te zenden stukken:

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

Ter inzage te leggen stukken

1. Primaat

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Goes,

de secretaris,

de burgemeester,

drs. C.G.M. Maas.

mr. L.J. Verhulst.

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

De raad van de gemeente Goes;

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

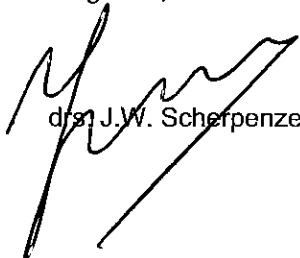
gelet op het bepaalde in artikel 3.1, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

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

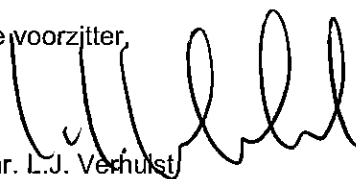
Aldus vastgesteld door de raad van de
gemeente Goes in zijn openbare
vergadering van 27 juni 2013.

de griffier,



drs. J.W. Scherpenzeel.

de voorzitter,



mr. L.J. Verhulst



*Overroepelijk gevonden plan
Ex. van B.W.T.*

BWT
13/1/87
GEL. *[Signature]*
ME
JW 13-1
EM 14-1
JS 14-1
GW 15-1
AL 12-1
WL 14/1 (2de keer)
VH

HERZIENING 1984

van de voorschriften behorend tot
elf uitbreidings- en bestemmings-
plannen voor bedrijventerreinen
in de gemeente Goes

TOELICHTING

Toelichting behorende bij de herziening 1984 van de voorschriften van de bestemmingsplannen:

- "Zuid-West", vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Goes bij besluit van 18 oktober 1967, nr. 15 goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland bij besluit van 4 juni 1968, nr. 1684/376, 4e afd. zoals dit plan sedertdien is herzien;
- "Partieel uitbreidingsplan in onderdelen (industrieterrein station) 1969", vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente 's-Heer Arendskerke bij besluit van 26 oktober 1961 en gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland op 10 april 1962, onder nummer 3337/230, 3e afd., zoals dit plan sedertdien is herzien;
- "Uitbreidingsplan in onderdelen", vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Wolphaartsdijk bij besluit van 1 november 1954 en gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland op 22 maart 1955 onder nr. 2436/290, 3e afd., zoals dit plan sedertdien is herzien;
- "Omgeving Kloetingseweg", vastgesteld door de raad van de gemeente Goes bij besluit van 19 maart 1970, nr. 13 en gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland bij besluit van 29 september 1970, nr. 707/264, 4e afd., zoals dit plan sedertdien is herzien;
- "Valckeslot I - herziening 1970", vastgesteld door de raad van de gemeente Goes bij besluit van 17 februari 1971, nr. 14 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland bij besluit van 30 augustus 1971, nr. 498/329, 4e afd., zoals dit plan sedertdien is herzien;
- "Plan West", vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Goes bij besluit van 21 september 1960, nr. 11 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland bij besluit van 10 oktober 1961, nr. 3117/282, 3e afd., zoals dit plan sedertdien is herzien;
- "Plan West", vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Goes van 21 oktober 1964, nr. 16 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland op 23 maart 1965 onder nr. 4765/255, 3e afd.;
- "Uitbreidingsplan in onderdelen 1954", vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Goes op 8 juni 1954, onder nr. 8 en gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland bij besluit van 15 maart 1955, nr. 1399/11, 3e afd., zoals dit plan sedertdien is herzien;
- "Havenindustrieterrein", vastgesteld door de raad van de gemeente Goes bij besluit van de raad van 19 december 1974, nr. 25 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland op 16 juli 1975, onder nr. 316/407, 4e afd., r.o.;

- "Bedrijfsterrein Lewedorp", vastgesteld door de raad van de gemeente Goes op 16 januari 1975, nr. 12, gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland bij besluit van 27 oktober 1975, nr. 365/321, 4e afd., r.o., zoals dit plan sedertdien is herzien;
- "Buitengebied", vastgesteld door de raad van de gemeente Goes bij besluit van 20 juli 1978, nr. 14 en gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland op 9 september 1980, onder nr. 1681/197, 4e afd. R.O. en door de Kroon bij Koninklijk Besluit van 7 juni 1985, nr. 45.

Algemeen

Op basis van de distributie-planologische ontwikkelingen welke zich in het begin van de zeventiger jaren ten aanzien van de bedrijventerreinen gingen aftekenen is door de raad bij besluit van 20 september 1973 een achttal uitbreidings- en bestemmingsplannen herzien op het punt van de hoedanigheid van het begrip "handel". De indertijd herziene plannen maken deel uit van de opsomming op de vorige bladzijde. Daarnaast zijn ook enkele na september 1973 vastgestelde of herziene bestemmingsplannen volgens de nieuwe benadering opgezet. Deze zijn mede aan de vorenbedoelde opsomming toegevoegd. Deze plannen zijn alle gelijkloidend op het punt van de uitsluiting van detailhandelsactiviteiten. Nijverheid en handel zijn zodanig geclausuleerd, dat detailhandelsactiviteiten in kleding, meubilair, voedings- en genotmiddelen, hobby- en doe-het-zelf-artikelen, radio- en televisietoestellen en andere elektrische en huishoudelijke artikelen zijn uitgesloten. De uitsluiting van de onderhavige winkelverkoopactiviteiten is geschied tegen de achtergrond van het streven zogeheten weidewinkels en supermarkten buiten de feitelijke binnenstad tegen te gaan.

Omdat de verstoring van het winkelpatroon in het verleden vooral moest worden voorzien ten aanzien van de foodsector, supermarkten en zelfbedieningswarenhuizen in het bijzonder, vormde de in genoemde bestemmingsplannen vervatte regeling een bruikbaar werkkader. De laatste tijd doet zich evenwel in toenemende mate de omstandigheid voor, dat percelen en bedrijfspanden buiten de binnenstad en met name op de bedrijventerreinen een aantrekkelijke lokatie gaan vormen voor geheel andere detailhandelsbedrijven dan voedingsmarkten en dergelijke. Het assortiment van deze bedrijven ligt bij een ruime uitleg van de opgesomde artikelen welke van detailverkoop zijn uitgesloten vaak voor een (moeilijk aanwijsbaar) deel mede in de sfeer van niet toegestane detailhandelsactiviteiten. Voor een ander deel brengt een redelijke uitleg van de vorengenoemde opsomming met zich, dat de verkoopactiviteiten daar niet onder kunnen worden begrepen. Het beperken of tegengaan van ongewenste distributie-planologische ontwikkelingen wordt in de praktijk nog verder bemoeilijkt door de branchevervaging, de toenemende verwevenheid van ambacht, detail- en groothandel, de opkomst van verkoopactiviteiten in de evenementssfeer zoals beurzen, expo's en snuffelmarkten, alsmede de verkoop van artikelen vanuit reparatie- of opslagruimten rechtstreeks aan de niet-bedrijfsmatige gebruiker of gebruiker.

Mede op basis van het distributie-planologisch onderzoek zoals dat in het najaar van 1981 zijn beslag kreeg en in de vergadering van de raad van

26 november daaraanvolgend werd onderschreven, is er aanleiding het beleid ter zake van detailhandel aan te scherpen. Het d.p.o. concludeert, dat verdergaande detailhandelsvestigingen op industrie- en bedrijventerrein of elders buiten het kernwinkelapparaat moeten worden ontraden. Slechts grootschalige artikelen die niet in de binnenstad thuishoren, en het distributie-planologisch onderzoeksrapport noemt dan: landbouwwerktuigen, grove bouwmaterialen en dergelijke, mogen en detail op de bedrijventerreinen worden verkocht.

De huidige redactie van het artikel "Bedrijven met bijbehorende erven" of "Handel en nijverheid" als vervat in de opgesomde bestemmingsplannen komt onvoldoende tegemoet aan de beleidsaanbevelingen welke uit het distributie-planologisch onderzoek voortvloeien. Mede gelet op de problemen ten aanzien van nieuwe vormen van detailhandel als omschreven in de tweede alinea, is het noodzakelijk voor een nieuwe bestemmingsplanmatige benadering te kiezen. Mede gelet op de uitkomst van het distributie-planologisch onderzoek ligt het in de rede uit te gaan van de algemene regel, dat op de bedrijventerreinen geen detailhandel, in welke vorm of artikelen ook, mag plaats vinden. Reeds bij het plan kan worden bepaald voor welke artikelen het detailhandelsverbod niet geldt. In recente plannen voor bedrijventerrein zijn als zodanig aangewezen: automobielen, boten en caravans, welke vanwege hun omvang en aanvoerproblemen niet doelmatig in de binnenstad verhandeld kunnen worden. Tegelijk dient bij het plan te worden bepaald dat de groep toegestane artikelen voor nader te bepalen gedeelten van het plan kan worden verruimd. In de praktijk is hiervoor de wijzigingsprocedure als omschreven in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een geschikt middel. Als criterium voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal moeten dienen het antwoord op de vraag of het bestaande winkelpatroon, en in het bijzonder de eigen functie van de binnenstad en de winkelcentra in de woonwijken, niet door de verruiming zal worden geschaad, althans niet onevenredig.

De vorenomschreven nieuwe benadering en de daaraan gekoppelde wijzigingsbevoegdheid maken deel uit van reeds van kracht zijnde bestemmingsplannen. De plannen "Industrieterrein de Poel I" en "Bedrijven kern Goes" zijn reeds op deze wijze opgezet en de bruikbaarheid van de regeling is al aangetoond.

Aangezien er geen distributieve ontwikkelingen gaande zijn, die een wezenlijk andere benadering rechtvaardigen dan bij laatstgenoemde plannen en bij het plan "Bedrijfsterrein Marconistraat" werd aangehouden, is in de voorliggende algehele herziening op gelijke wijze gehandeld.

Inhoud van de herziening.

Aangezien het bijstellen van de regels ten aanzien van detailhandels-activiteiten spoed vergt, is de bestemmingsregeling op het punt van bedrijven, handel en industrie voor het overige zoveel mogelijk onverlet gelaten. De "Herziening 1984" van de vorengenoemde plannen mag derhalve niet worden aangemerkt als een algehele aanpassing van de voorschriften van het bestemmingsplan aan de huidige inzichten.

Eén punt kon bij de onderhavige facetmatige aanpassing niet buiten beschouwing worden gelaten. En dat is de op de raad rustende verplichting nog voor 1 september 1984 te beslissen omtrent de status van de industrie- en bedrijfsterreinen met betrekking tot industrielawaai. Het gaat hier met name om de vraag of ter plaatse A-inrichtingen in de zin van de Wet Geluidhinder kunnen worden toegestaan en zo ja: hoe de geluidszonering ter plaatse wordt geprojecteerd. Uit een nader onderzoek ter zake van de genoemde plannen is

komen vast te staan, dat aldaar geen A-inrichtingen als vorenbedoeld zijn gevestigd en dat het om uiteenlopende redenen niet gewenst is de komst van deze "lawaaimakers" onder de bedrijven, althans voor wat betreft negen van de elf genoemde plannen een vestiging toe te staan. Ten aanzien van deze negen plannen is tegelijk met de bijstelling van de detailhandelsbepalingen in de aanhef van het bestemmingsartikel verwoord dat A-inrichtingen uitgesloten zijn.

Voor de beide overige plannen, te weten "Bedrijfsterrein Lewedorp" en "Partieel uitbreidingsplan in onderdelen (industrieterrein 's-Heer Arendskerke) 1961" zal ten aanzien van het akoestisch aspect een afzonderlijke herziening volgen. Hetzelfde geldt voor de bestemming "Industriële bedrijven" in het bestemmingsplan "Havenindustrieterrein". Aangezien het niet wenselijk is A-inrichtingen toe te staan op de kleinschaliger percelen in de omgeving van de Westhavendijk, is de uitsluiting van A-inrichtingen voor wat betreft de daar geldende bestemming "Kleine bedrijven met bijbehorende erven klasse C" in de planherziening meegenomen.

Naast de aanpassing van het bestemmingsartikel heeft een aanvulling van de voorschriften plaats gehad met de reeds omschreven wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Voorts is er reeds vanwege de herziening van het bestemmingsartikel de redactionele noodzaak aanwezig het artikel "Gebruiksbeplanning" van de betreffende plannen te herzien. Omdat de bestaande tekst van laatstbedoelde artikel enigszins anders luidt dan de thans algemeen gebruikelijke redactie, en omdat het inmiddels praktisch is detailhandel in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of gerepareerde artikelen in geringe mate toe te staan, dient de gebruiksbeplanning in elk plan in haar geheel te worden vervangen.

Tot slot wordt opgemerkt, dat er naar alle waarschijnlijkheid hier en daar detailhandel wordt bedreven welke, al of niet van gemeentewege onderkend, op gespannen voet staat met het geldende plan. Ten einde te voorkomen, dat deze activiteiten onder het overgangsrecht van de nieuwe herziening zullen vallen en aldus worden gelegaliseerd, is het wenselijk een aanpassing van het artikel "Overgangsbepalingen" te betrachten. Deze komt thans geheel in overeenstemming met de huidige inzichten te luiden.

De eventuele legalisering kan middels de wijzigingsbevoegdheid worden bewerkstelligd. Het hiervoor gestelde ten aanzien van de instandhouding van het winkelpatroon zal uiteraard onverminderd opgeld doen.

Gebieden waarop de herziening betrekking heeft.

De onderhavige herziening haakt in op het besluit van de raad van 21 juli 1983, nr. 18 tot vaststelling van een voorbereidingsbesluit voor diverse bedrijfsterreinen. Zoals gezegd blijft de herziening beperkt tot gedeelten van de voorschriften, in het bijzonder betrekking hebbend op de bedrijfsbestemming.

De volgende terreinen worden door de Herziening 1984 geraakt:

- a. het industrieterrein "Zuid-West" te Goes;
- b. het industrieterrein te 's-Heer Arendskerke;
- c. het industrieterrein te Wolphaartsdijk;
- d. het bedrijventerrein op de hoek 's-Gravenpolderseweg/Buijs Ballotstraat te Kloetinge;

- e. de bedrijventerreinen tussen de A.J.van der Goeskade, gedeelte Albert Joachimikade en gedeelte Ringbaan-Oost, een perceel tussen Heernisseweg en Beatrixlaan en een perceel aan de Anjelierstraat te Goes;
 - f. het bedrijfsterrein op de hoek Zuidvlietstraat/A.Tasmanstraat te Goes;
 - g. het bedrijfsterrein op de hoek Zuidvlietstraat/Jacob Roggeveenstraat te Goes;
 - h. het bedrijventerrein tussen Fruitlaan en spooremlacement, alsmede een perceel aan het Geldeloozepad, beide te Goes;
 - i. bedrijfsspercelen ter weerszijden van het zuidelijk deel van de Westhavendijk te Goes;
 - j. het industrieterrein ten noorden van Lewedorp, tussen Rijksweg 58 en de spoorlijn Vlissingen/Roosendaal;
 - k. het bedrijfsterrein ten westen van de Ringbaan-West, ter plaatse van het aansluitpunt met de provinciale weg S 11 te Goes.
- Verwezen wordt naar de bij de toelichting behorende kaartbijlagen a t/m k.

Overleg als bedoeld in artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

Uit het vorenstaande blijkt, dat de herziening van de genoemde bestemmingsplannen een zeer beperkt karakter draagt. Deze betreft twee deelaspecten van de bedrijfsvoering, waarbij de stedenbouwkundige uitgangspunten onverlet worden gelaten. In tegendeel, de feitelijke functie van bedrijvigheid wordt er alleen maar door verstevigd.

Met het oog hierop en om der wille van de spoed die de herziening eist, is afgezien van het vooroverleg met alle instantie die gewoonlijk worden benaderd. Volstaan is met het voorontwerp van de herziening voor te leggen aan de sub-commissie voor de stads- en dorpsvernieuwing en de gemeentelijke bestemmingsplannen, de Rijksconsulent voor handel, ambacht en diensten en, in het bijzonder voor wat betreft de toepassing van de Wet Geluidhinder, aan de Inspecteur van de Volksgezondheid en van de Hygiëne van het Milieu te Middelburg.

Resultaat van het vooroverleg.

Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten in de provincie Zeeland

(brief d.d. 18 maart 1985, kenmerk JFW/JdK nr. 133/85)

- Met de voorgestelde wijzigingen op het gebied van de detailhandelsvoorschriften wordt ingestemd. Daarbij wordt ervan uitgegaan, dat de begripsbepalingen een sluitende formulering van detailhandel en eventueel groothandel bevatten.

Verwezen wordt naar het gestelde omtrent de reactie van de sub-commissie voor de stads- en dorpsvernieuwing en de gemeentelijke bestemmingsplannen.

- De voorschriften sluiten de vestiging van A-inrichtingen als bedoeld in de Wet Geluidhinder uit. De toelichting vermeldt, dat op diverse terreinen geen A-inrichtingen zijn gevestigd. Van de problematiek rond A-inrichtingen maken vaak ook de bedrijven uit die daartoe in de toekomst kunnen uitgroeien. Indien een bedrijf nog niet is te kwalificeren als A-inrichting, maar potentieel wel als zodanig is aan te merken, kan een stringent opnemen van de uitsluitingsbeperking de toekomstige ontwikkeling van een dergelijk bedrijf belemmeren. Uit de toelichting blijkt niet of hiervan sprake is.

De bedrijfsterreinen ter plaatse waarvan thans de vestiging van A-inrichtingen wordt uitgesloten omvatten blijkens een nader verricht onderzoek geen bedrijven die binnen de planperiode mogelijkwijs zullen uitgroeien tot A-inrichtingen. Mede gelet op de stedenbouwkundige samenhang van de betreffende gebieden en veelal ook de nabijheid van geluidgevoelige bestemmingen, is er aanleiding het voorontwerp van de planherziening op dit onderdeel niet te wijzigen.

Staatstoezicht op de Volksgezondheid, Inspectie van de volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu voor Zeeland.

(brief d.d. 16 april 1985, kenmerk U 811/Wal/W)

- Alhoewel niet in de toelichting vermeld, is het bekend dat bij het onderzoek naar het al dan niet toelaten van categorie A-inrichtingen in de zin van de Wet Geluidhinder tevens de mogelijke ontwikkeling van bestaande bedrijven tot A-inrichtingen in beschouwing is genomen. Het verdient aanbeveling dit belangrijke aspect in de toelichting te vermelden.

Verwezen wordt naar het gestelde omtrent de reactie van de Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten te Middelburg.

- Uit de toelichting blijkt het voornemen om naast het Havenindustrie-terrein, waarvoor reeds een akoestisch onderzoek is gestart, het "Bedrijfsterrein Lewedorp" en het "Industrieterrein 's-Heer Arendskerke" open te stellen voor A-inrichtingen. Gelet op de termijn waarbinnen de zones wettelijk moeten worden vastgesteld, wordt geadviseerd het noodzakelijke onderzoek naar de akoestische situatie zo spoedig mogelijk ter hand te nemen. Voor het uitvoeren van het onderzoek is het noodzakelijk dat van gemeentewege inzicht wordt verschaft in de soorten van bedrijven (lijst van inrichtingen) welke ter plaatse toelaatbaar worden geacht. Uit het onderzoek zal moeten blijken, mede gelet op de omgeving van genoemde bedrijfsterreinen, of realisatie van dat voornemen mogelijk is.

De voorbereidingen tot het verrichten van het akoestisch onderzoek ter zake van de drie genoemde bedrijventerreinen zijn thans in volle gang. Naar het zich laat aanzien zal bij de toepassing van de Wet Geluidhinder onderdeel industrielawaai worden volstaan met het vaststellen van het door de wet geëiste zoneringsbesluit. Het clausuleren van de bedrijfsbestemming door een bedrijvenlijst omvat ook andere milieu-criteria dan alleen akoestische, zodat de toevoeging van een zodanige lijst aan het bestemmingsplan zal plaatsvinden bij een algehele planherziening. Op dezelfde wijze wordt gehandeld ten aanzien van de overige acht bestemmingsplannen welke thans partieel worden herzien.

Provinciale sub-commissie voor de stads- en dorpsvernieuwing en de gemeentelijke bestemmingsplannen te Middelburg

(brief van 5 juli 1985, kenmerk 3667)

- Het is nodig de grenzen van de gebieden waarop de herzieningen betrekking hebben op een overzichtskaart in de toelichting weer te geven. De effecten van de regeling zijn in dat geval in combinatie met de aard van het deelgebied per plan te bezien.

Aan deze opmerking is tegemoetgekomen.

- In de toelichting wordt uiteengezet, dat het bijstellen van de regels voor detailhandelsactiviteiten met spoed dient te worden gerealiseerd. Dit is de reden waarom niet is overgegaan tot een algehele aanpassing van de elf bestemmingsplannen en slechts wordt beoogd deze op het onderdeel "detailhandel" te herzien. Van de gelegenheid is gebruik gemaakt A-inrichtingen uit te sluiten. De sub-commissie heeft begrip voor de noodzaak van een spoedige aanpassing van de verschillende plannen. Bepleit wordt een spoedige algehele herziening van deze elf bestemmingsplannen. Het merendeel hiervan is op essentiële punten sterk verouderd. Ongewenste ontwikkelingen kunnen daardoor bestemmingsplannen niet worden tegengegaan. In alle gevallen ontbreekt bijv. een lijst van toelaatbare bedrijven of een andere regeling die de vestiging van bedrijven die voor het woonklimaat hinderlijk zijn voorkomt. De maximale hoogte van de gebouwen is niet geregeld. Er is geen aandacht besteed aan de plaatsingsmogelijkheid voor windturbines. Hoogtebepalingen voor andere bouwwerken ontbreken. Begripsbepalingen zijn verouderd of ontbreken voor belangrijke begrippen zoals detailhandel etc.

Het is genoegzaam bekend, dat een deel van de voorliggende bestemmingsplannen op een aantal onderdelen in uiteenlopende mate is verouderd. Voor de betreffende gebieden dient een nieuw geheel van kaart, voorschriften en toelichting te worden opgesteld. Mede gelet op de vele overige taken op het terrein van de ruimtelijke ontwikkeling, is het niet mogelijk snel tot de gewenste algehele herziening te komen. Het ontwerpen en in procedure brengen van elf geheel nieuwe plannen zal veel tijd en middelen vergen. De distributieplanologische ontwikkelingen van de laatste tijd en de toepassing van de Wet Geluidhinder nopen evenwel tot onmiddellijke maatregelen. Al wat in dat verband van betekenis is, vormt onderdeel van de herziening. Naar aanleiding van de vorenstaande opmerking van de sub-commissie zijn in enkele herzieningen aanvullende begripsbepalingen, met name ook detailhandel en groothandel betreffende, opgenomen. Hoogtebepalingen van gebouwen en andere bouwwerken en de bouwkundige regeling van windturbines etc. dienen bij de voorgenomen algehele herziening onder de loupe te worden genomen. Hetzelfde geldt voor het vaststellen van een bedrijvenlijst.

- In deze herziening kan al op een aantal punten aan de vorenbedoelde bezwaren worden tegemoetgekomen. In de aanhef van de bestemming "Bedrijven" wordt bepaald dat de gronden met deze bestemming zijn bestemd voor "nijverheid, opslag, vervoer, verzorgend bedrijf, groothandel alsmede detailhandelsbedrijven in automobielen, boten en caravans". Door een omschrijving van deze begrippen te geven ontstaat meer duidelijkheid. Voor de omschrijving van "opslag" zal dit problemen opleveren. Ter voorkoming van de noodzaak van een omschrijving van de toegelaten soorten opgeslagen materialen, ware het gebruik als opslagruimte als normale tot de bedrijfsactiviteit behorende actie te rekenen. "Vervoer" dient in een aantal gevallen te worden geschrapt. Voor transportbedrijven wordt de richtlijn gehanteerd dat deze bedrijven op tenminste 100 meter van woonbebouwing dienen te worden gesitueerd. De plannen dienen aan deze richtlijn te worden getoetst. Over de bepaling omtrent de bestemming bedrijven wordt voorts nog opgemerkt, dat in enkele gevallen (plan "Omgeving Kloetingseweg" en plan "Valckeslot I") behalve de bestemming "bedrijven" ook de bestemming "garagebedrijven" voorkomt.

Het onderscheid tussen deze bestemmingen valt weg, als de bestemming "bedrijven" ook mag worden gebruikt voor de vestiging van garagebedrijven.

In de opsomming van bedrijfsfuncties welke de herziening van het plan "Omgeving Kloetingseweg" en "Valckeslot I" omvat, wordt "garagebedrijven" niet met name genoemd. De samenhang van "detailhandelsbedrijf in automobielen" en de overige bedrijfsfuncties veronderstelt evenwel de toelaatbaarheid van garagebedrijven in beide plannen. Daarmee wordt de nieuwe opzet echter geen doublure van de al bestaande garagebestemming. Deze laat immers alleen op auto's gerichte verkoop, onderhouds- en reparatiewerkzaamheden toe, terwijl de nieuwe algemene bedrijfsbestemming daarnaast een scala van andere functies toelaat. Met de introductie van de nieuwe opzet wordt in deze plannen de afzonderlijke garagebestemming mitsdien niet overbodig gemaakt. Gelet op de effecten op de woonomgeving verbonden aan vervoersbedrijven is in de aanhef van de nieuwe bedrijfsbestemming ter zake van een aantal plannen het begrip "vervoer" uit de tekst verwijderd, evenals de term "opslag". Bedrijven die zich richten op opslag c.q. vervoer zullen in die plannen derhalve niet zijn toegestaan. Overeenkomstig de suggestie van de sub-commissie zijn enkele begrippen nader gedefinieerd, te weten: groothandel, detailhandel, bouwmarkt en verzorgend bedrijf. Bij deze laatste groep wordt met name gedacht aan wat het rapport "Economische activiteiten en bestemmingsplanvoorschriften, herziening 1979" aanduidt met "technische dienstverlening". Detailhandel is in de begripsbepaling uitdrukkelijk uitgesloten.

- De tekst van de gebruiksbepalingen zoals die in 1973 aan de plannen is toegevoegd wordt vervangen door een kortere op zich aanvaardbare redactie. Voor enkele oude plannen is het echter niet duidelijk wat de verschillende bestemmingen exact inhouden, dus ook niet waarvoor ze mogen worden gebruikt. Voor enkele plannen lijkt het derhalve nodig de redactie wat aan te passen, maar niet geheel te vervangen door de nu gekozen tekst.

De door de sub-commissie gewenste duidelijkheid van de bedoelde overige bestemmingen kan slechts worden verkregen door deze te herzien. Een uitgebreider gebruiksbepaling zoals wordt beoogd door de sub-commissie verheldert niets wanneer niet ook het bestemmingsartikel wordt herzien. Om redenen die hiervoren al zijn uiteengezet wordt daartoe thans niet overgegaan. Een kort en inzichtelijk artikel "gebruiksbepalingen" blijft voorkeur verdienen boven de opzet die de sub-commissie voorstaat.

- Geadviseerd wordt de vrijstellingsmogelijkheid voor de uitoefening van detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen (per bedrijf tot een bruto verkoopvloeroppervlak van 40 m²) niet in het plan op te nemen. Deze mogelijkheid zet een ontwikkeling in gang die juist wordt beoogd te voorkomen. Elk bedrijf - hoe klein ook - kan na vrijstelling een winkel van 40 m² op het industrieterrein beginnen. Elke maat die in dit verband wordt genoemd is arbitrair. Er zullen discussies ontstaan of acties worden ondernomen waarin van gemeentewege moet worden aangegeven waarom voor deze maat is gekozen. De kans bestaat, dat in bepaalde gevallen een grotere ruimte nodig is. Dat schept dan weer een precedent. Kortom een ongewenste ontwikkeling kan op deze manier in gang worden gezet. De sub-commissie staat op het standpunt, dat er geen detailhandel mag plaatsvinden (behalve in auto's boten en caravans). Het bestemmingsplan dient dit uit te sluiten. Natuurlijk levert een bedrijf wel eens goederen rechtstreeks aan de consument. Uit de jurisprudentie valt af te lezen, dat dit echter tot de normale bedrijfsvoering moet worden gerekend.

Pas wanneer er duidelijk sprake is van detailhandel die meer omvat dan een ondergeschikte nevenactiviteit, kan er gesproken worden van strijd met het plan. Beseft wordt, dat het juist de bedoeling is deze moeilijke beslissing met de betreffende bepaling te voorkomen. Naar de mening van de sub-commissie kan dat niet op deze wijze. Per geval zullen de ontwikkelingen moeten worden gevolgd en waar nodig moeten worden ingegrepen. Deze vrijstellingsmogelijkheid ware te schrappen.

Aan deze opmerking is tegemoetgekomen.

- Overgangsbepalingen. Er is jurisprudentie waaruit blijkt, dat de in het voorontwerp van de herzieningen opgenomen regeling over het illegaal gebruik door de Kroon wordt geaccepteerd. Over de vraag of dit nu wel of niet is toegestaan wordt nog volop gediscussieerd. Zeker is, dat het voor een effectief bestemmingsplaninstrumentarium een voorwaarde is, dat het gemeentebestuur een actueel en gedateerd inzicht heeft in de mate waarin en waar detailhandel plaats vindt op grond van overgangsbepalingen in de vigerende plannen (al dan niet illegaal gebruik). Eerst dan heeft een overgangsbepaling zin. Het systeem zal bovendien controleergaar en afdwingbaar moeten zijn. Er zal tijdig actie ondernomen moeten worden om te voorkomen dat alleen door het gedogen bepaalde rechten ontstaan.

De noodzaak tot het volgen en controleren van de feitelijke ontwikkelingen binnen het plangebied bestaat ook los van de thans gedachte redactie van het betreffende onderdeel van de overgangsbepalingen. Beleidsuitgangspunt is al geruime tijd het nauwlettend volgen van wat zich in relatie tot de bestemmingsplanvoorschriften voordoet, de detailhandelsaspecten in het bijzonder. De tekst als vervat in het voorontwerp is gehandhaafd.

- De sub-commissie acht de wijzigingsbevoegdheid te ruim. In het betreffende artikel ware aan te geven welke vormen van detailhandel na wijziging zijn toegestaan. Alhoewel het niet wenselijk is in het plan op te nemen welk assortiment de detailhandel mag betreffen (onderscheid kan worden gemaakt tussen food en non-food), zijn er in dit geval redenen aanwezig overeenkomstig het rijksbeleid te bepalen, dat bouwmarkten en meubelzaken op bedrijfsterreinen aanvaardbaar kunnen zijn. Het rijksbeleid ten aanzien van deze detailhandelsactiviteiten is onlangs geherformuleerd (1984). Gewezen wordt op situaties met name in stedelijke dichtbebouwde gebieden en kernen met een historisch of kleinschalig en derhalve kwetsbaar karakter waarin grootschalige meubelhandel en bouwmarkten niet zijn in te passen. Primair dient nagegaan te worden of een lokatie in de bebouwde kom te vinden is, waarbij allereerst aansluiting bij het bestaande centrale winkelgebied wordt gezocht en vervolgens in de schil van de binnenstad. Pas indien dat niet mogelijk blijkt kan een perifere lokatie aan de rand van de bebouwde kom of op een industrie-terrein worden overwogen. De regering wijst verder op het risico bij perifere detailhandel dat ten gevolge van terugloop van bestedingen branchevervanging en leegstand kunnen optreden die vervolgens weer opgevuld kunnen worden met branches die juist in de bestaande winkel-centra thuishoren.

Het bijgestelde rijksbeleid aangaande detailhandelsactiviteiten buiten de winkelgebieden wordt van gemeentewege onderschreven. De elf voorliggende planherzieningen kunnen in feite worden aangemerkt als de beleidsmatige uitwerking van de gemeentelijke zienswijze. Het ontmoet geen bezwaar het bereik van de wijzigingsbevoegdheid nader toe te spitsen op de beleidsuitgangspunten van de minister van V.R.O.M. en de Staatssecretaris van Economische Zaken.

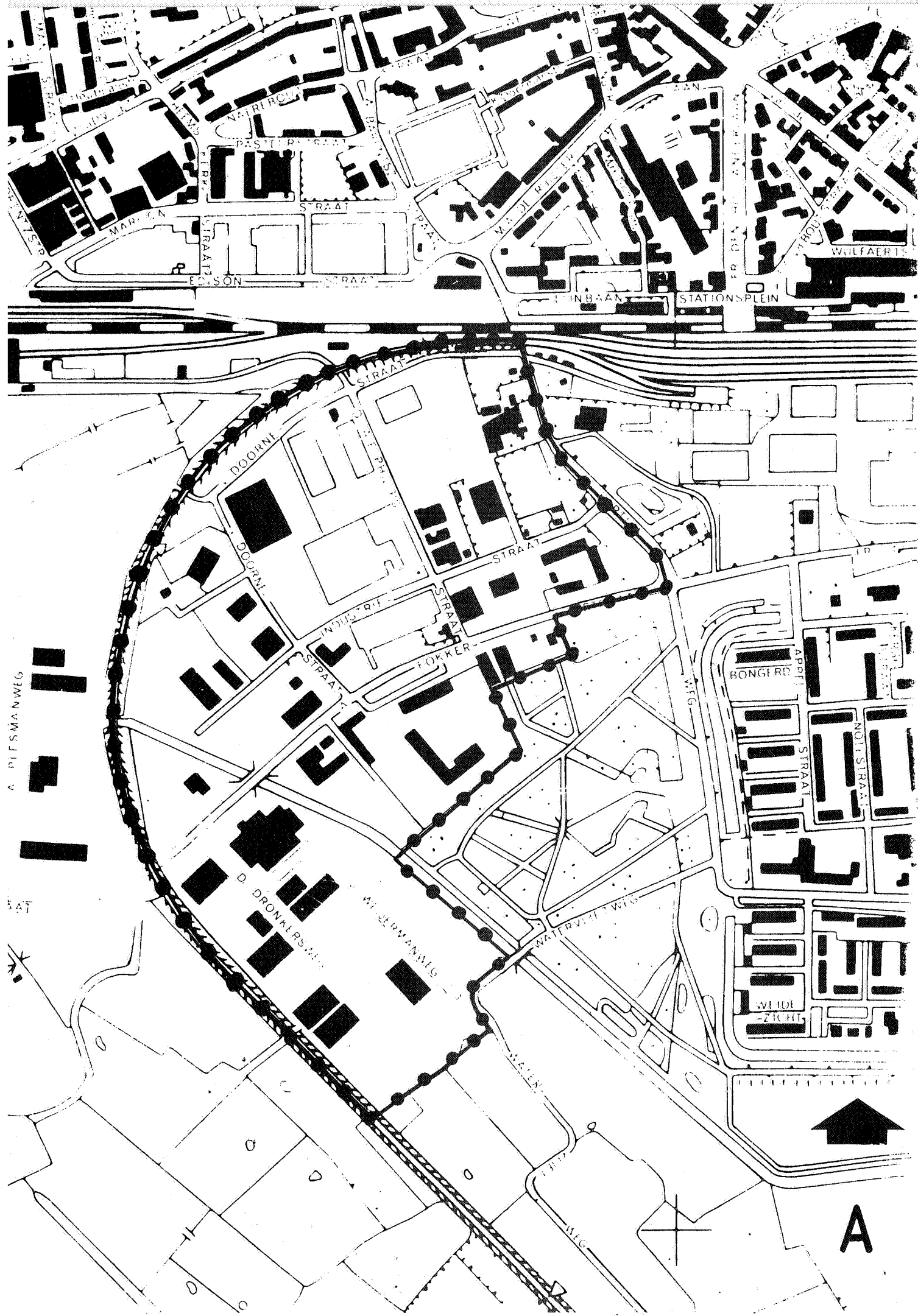
De wijzigingsbepaling wordt in het plan thans beperkt tot meubelverkoop en bouwmarkten. Omdat het vanuit deze gedachtengang niet realistisch is te veronderstellen dat kan worden meegewerkt aan de vestiging van een meubelwinkel of een bouwmarkt op bedrijfspercelen die op grote afstand van het kernwinkelapparaat zijn gelegen, is de wijzigingsbevoegdheid voor wat betreft deze terreinen (zie kaartbijlagen B, C, D, G, H en J) uit de betreffende concept-herziening verwijderd.

- Alhoewel niet in de toelichting vermeld, is het bekend dat bij het onderzoek naar het wel of niet toelaten van categorie A-inrichtingen in de zin van de Wet geluidhinder, tevens de mogelijke ontwikkeling van bestaande bedrijven tot A-inrichtingen in beschouwing is genomen. Voor een juiste afweging is vereist, dat dit belangrijke aspect in de toelichting wordt vermeld.

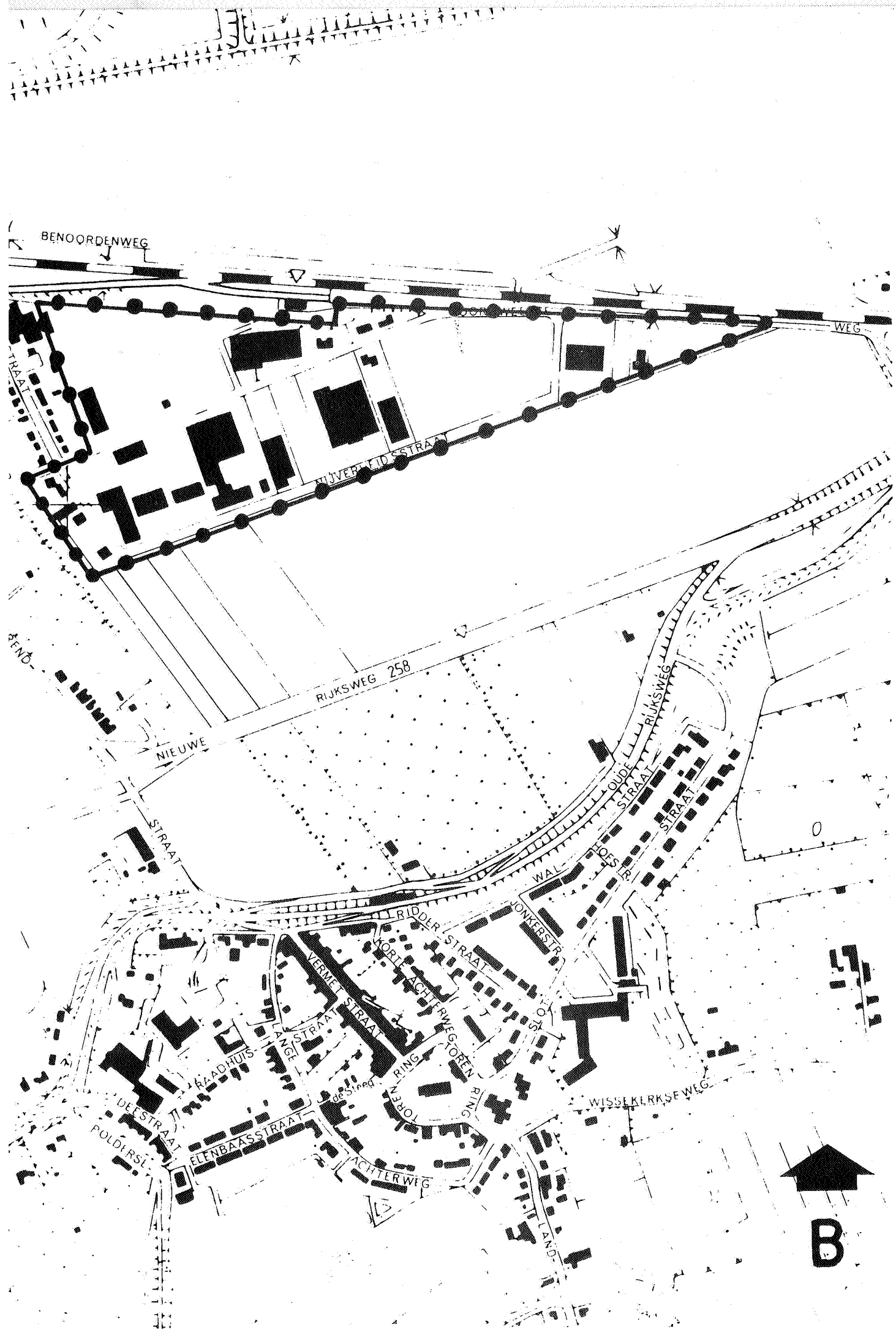
Verwezen wordt naar het gestelde omtrent de reactie van de Milieu-inspectie.

- Uit de toelichting blijkt het voornemen om naast het Havenindustrie-terrein, waarvoor reeds een akoestisch onderzoek is gestart, het "Bedrijfsterrein Lewedorp" en het "Industrieterrein 's-Heer Arendskerke" open te stellen voor categorie A-inrichtingen. Gelet op de termijn waarbinnen de zones wettelijk moeten worden vastgesteld (zie ook de betreffende recente ministeriële circulaire) wordt geadviseerd het noodzakelijke onderzoek naar de akoestische situatie zo spoedig mogelijk ter hand te nemen.

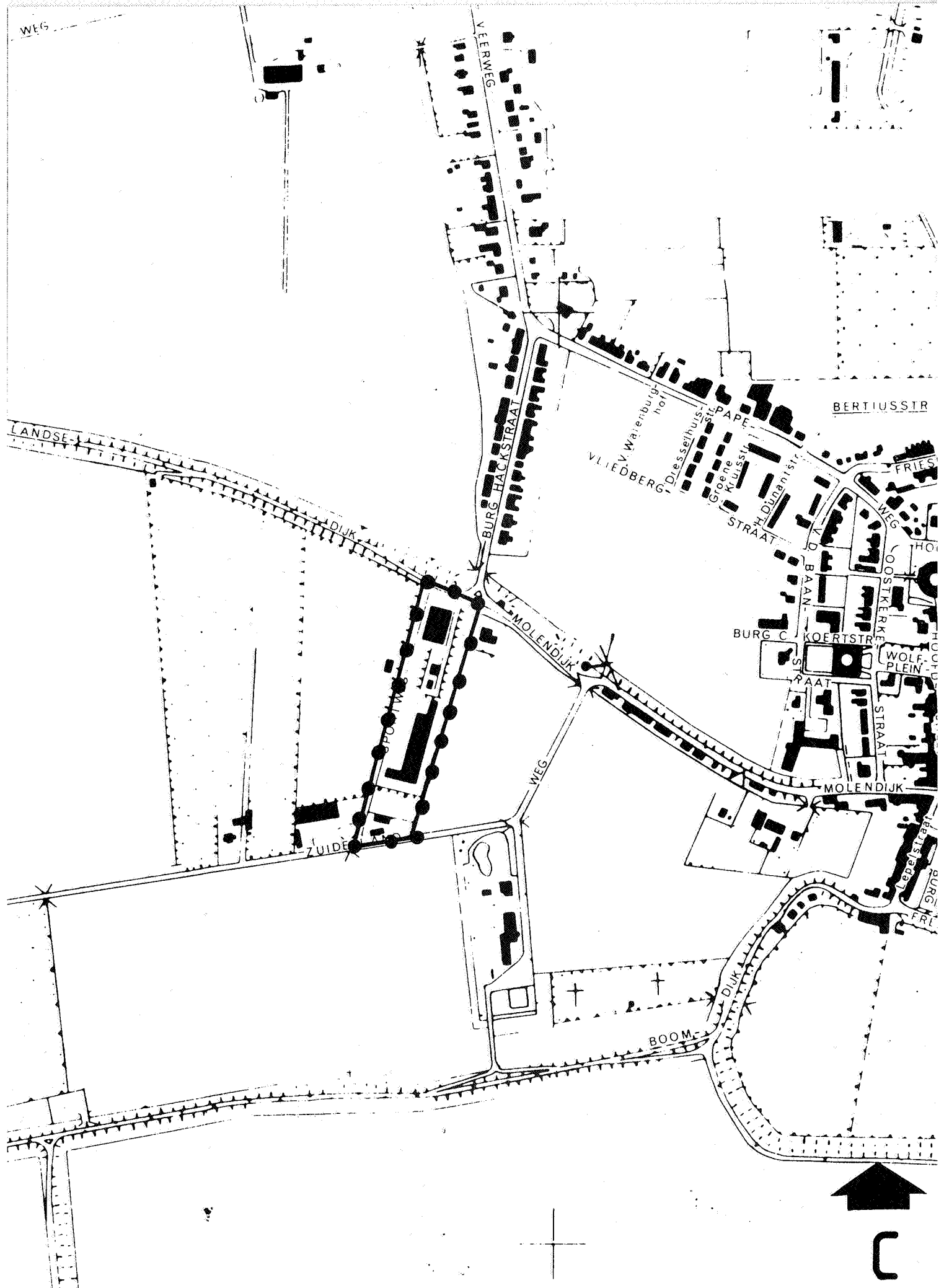
Verwezen wordt naar het gestelde omtrent de gelijklopende opmerking van de Milieu-inspectie.

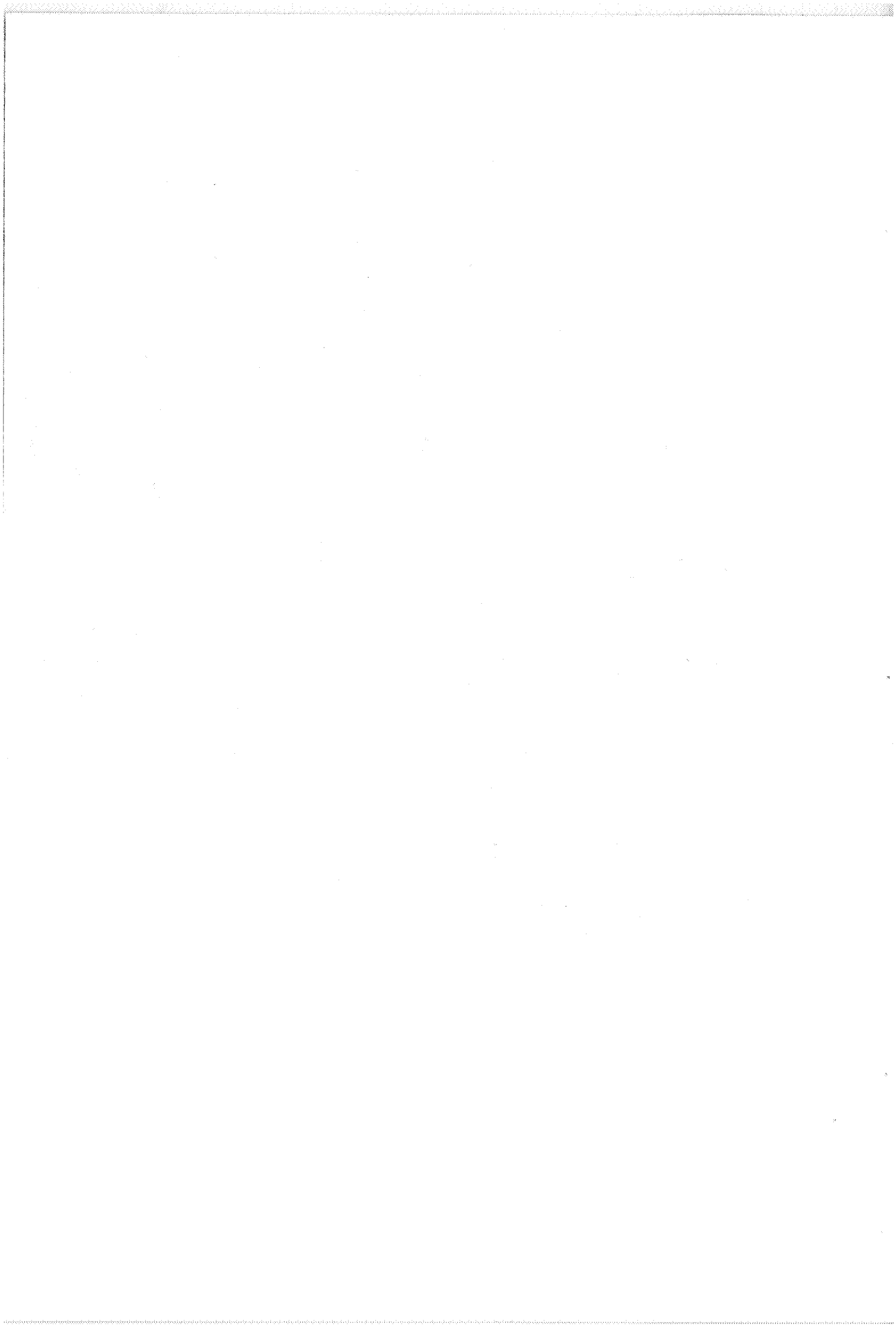


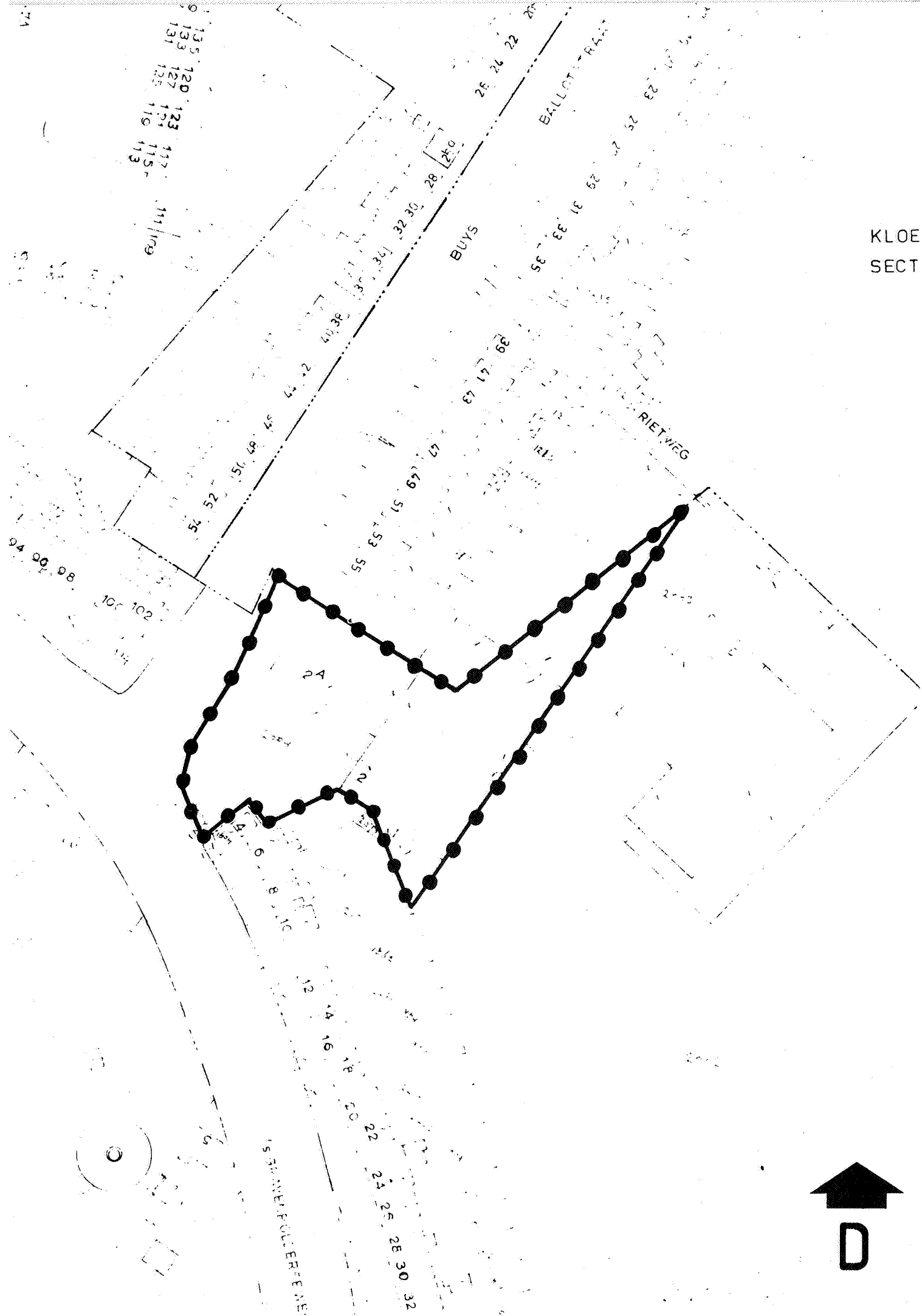


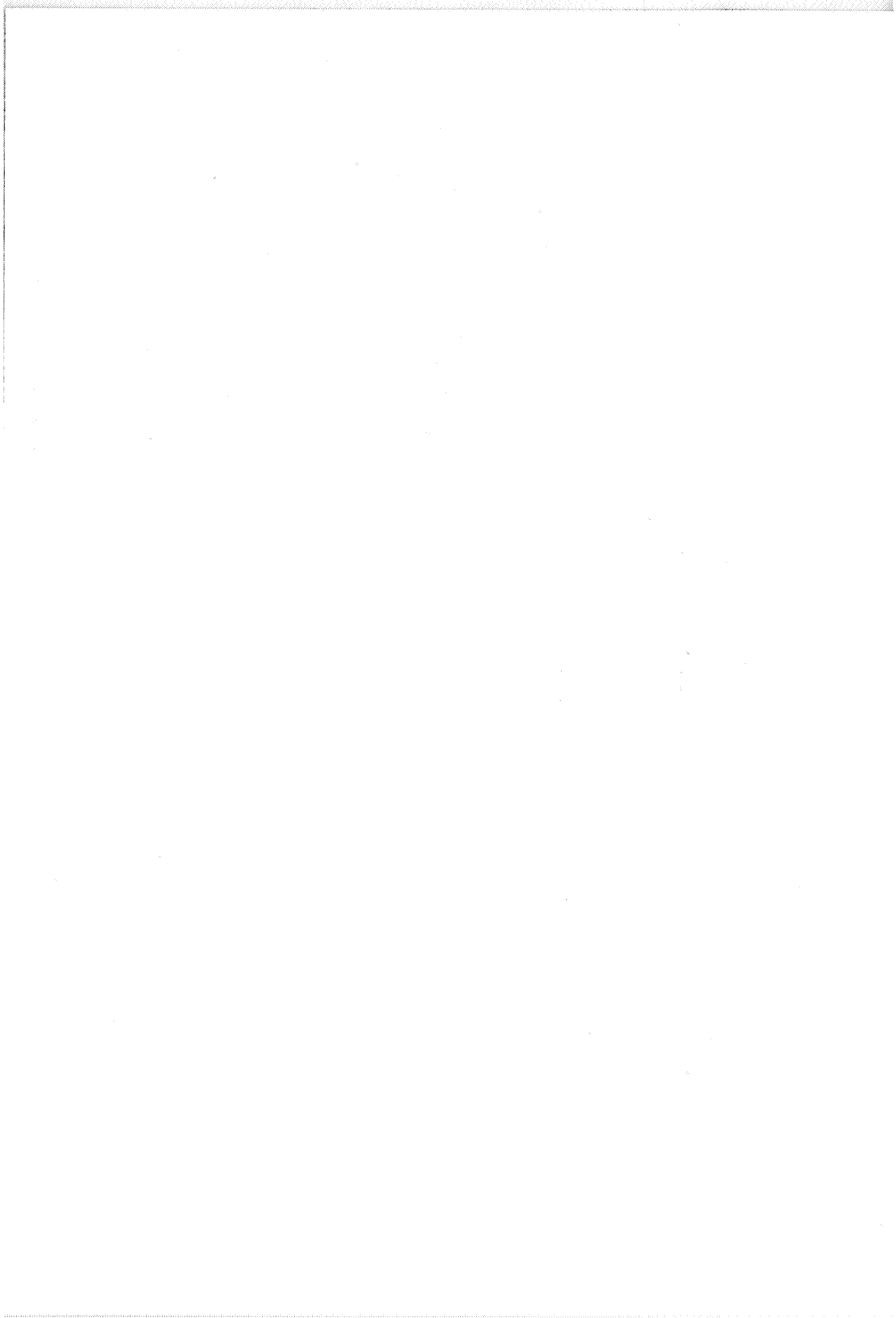


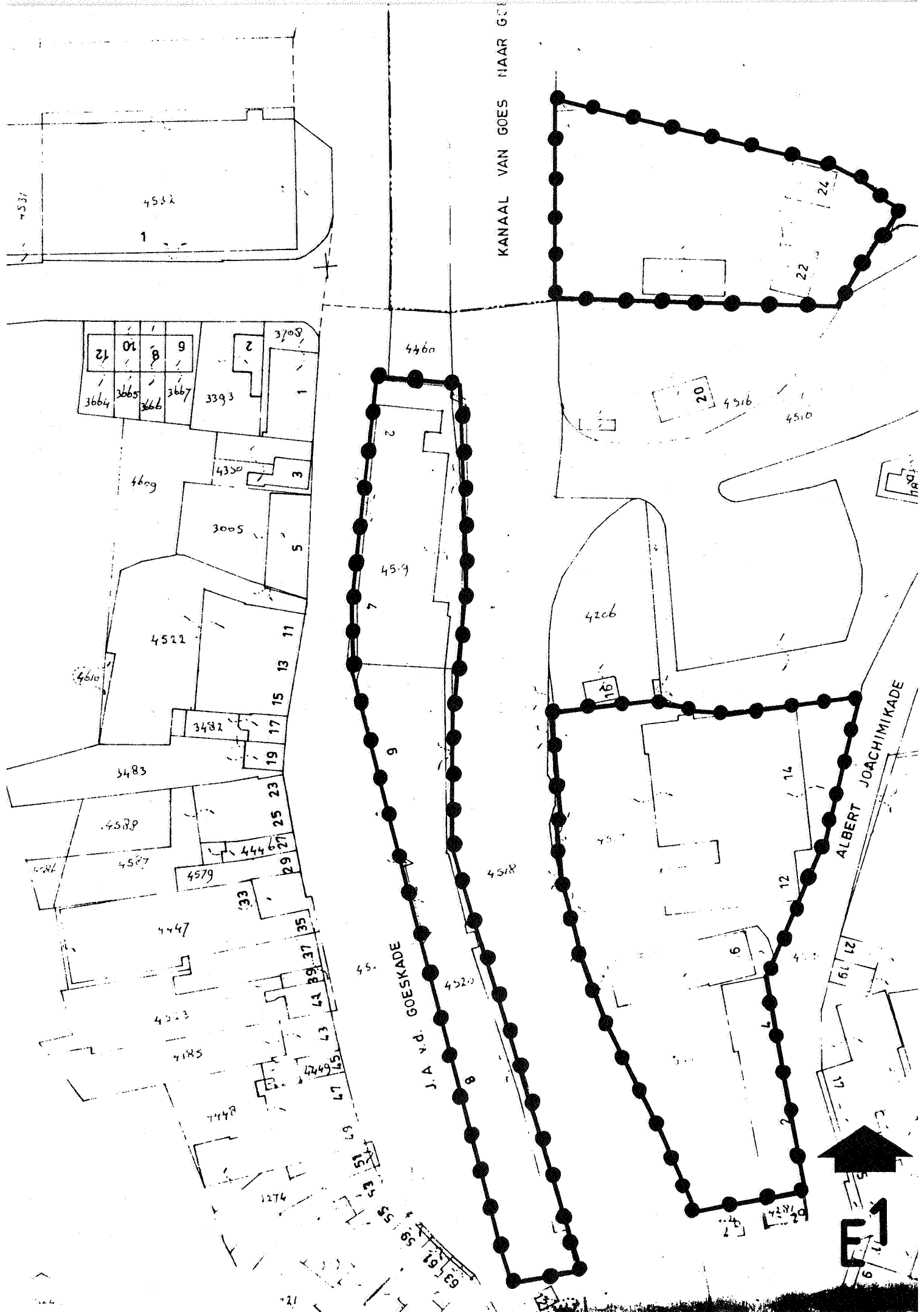




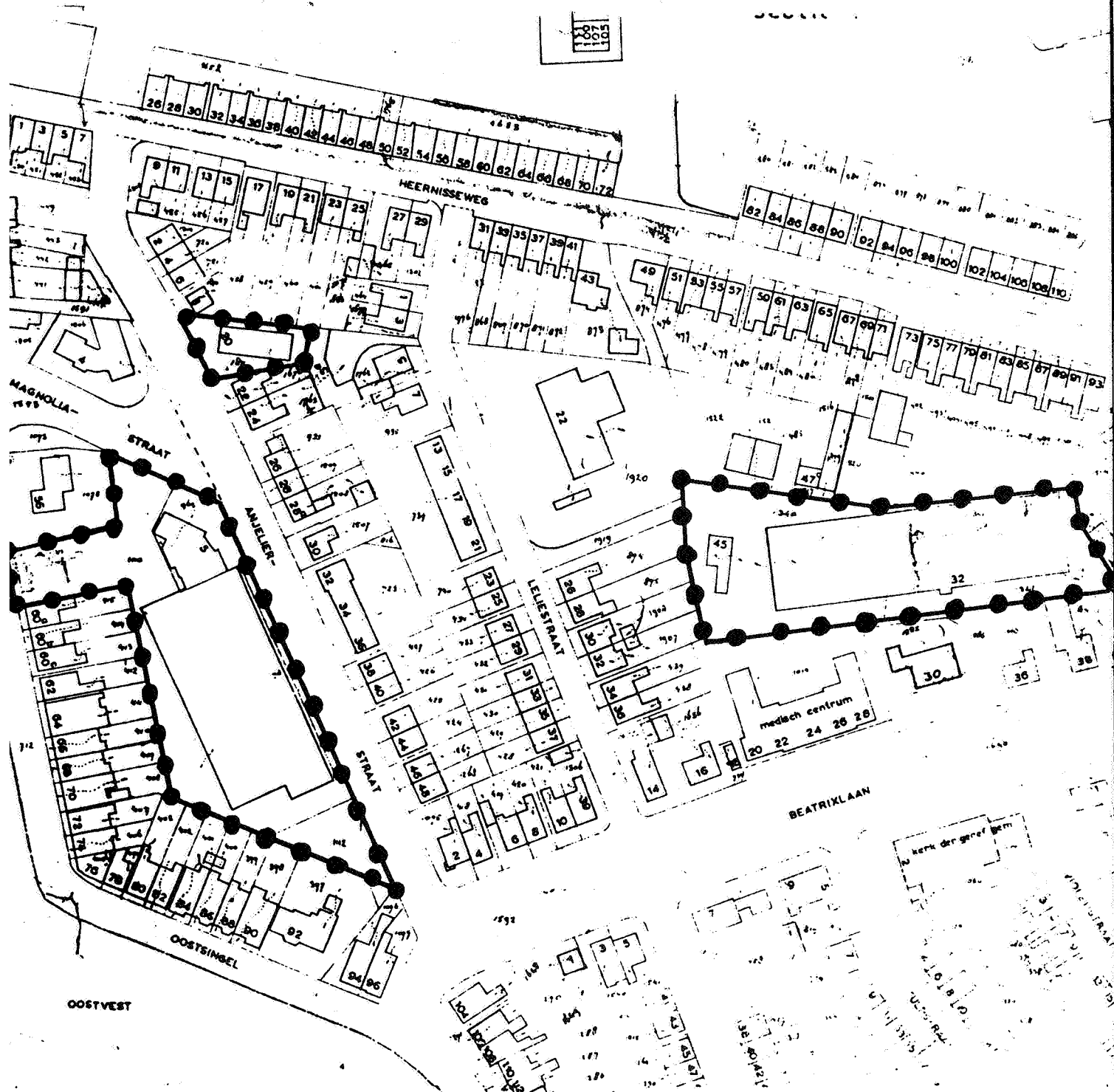


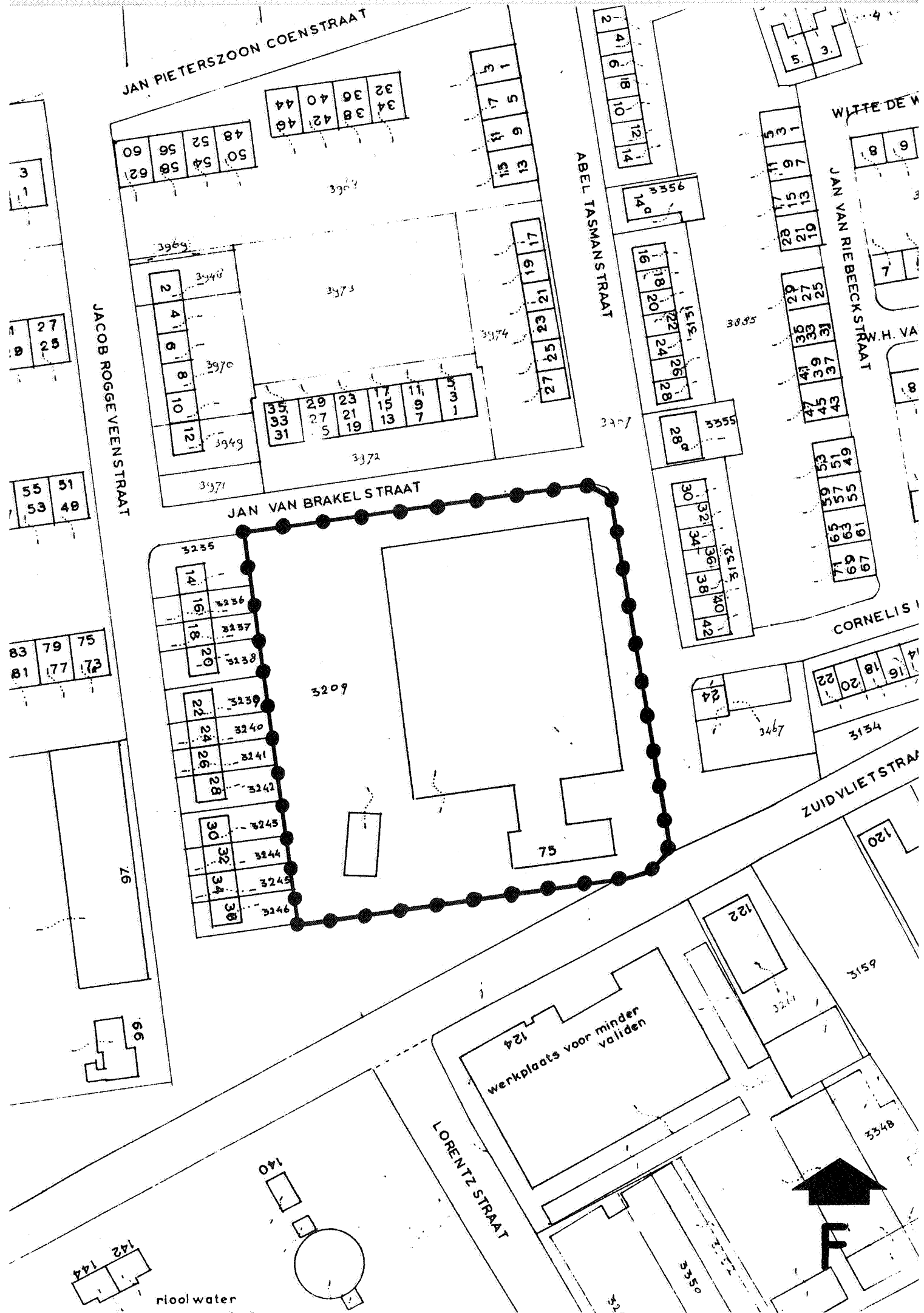












47	43	39	35	31	27
45	41	37	33	29	25

71	67	63	59	55	51
69	65	61	57	53	49

95	91	87	83	79	75
93	89	85	81	77	73

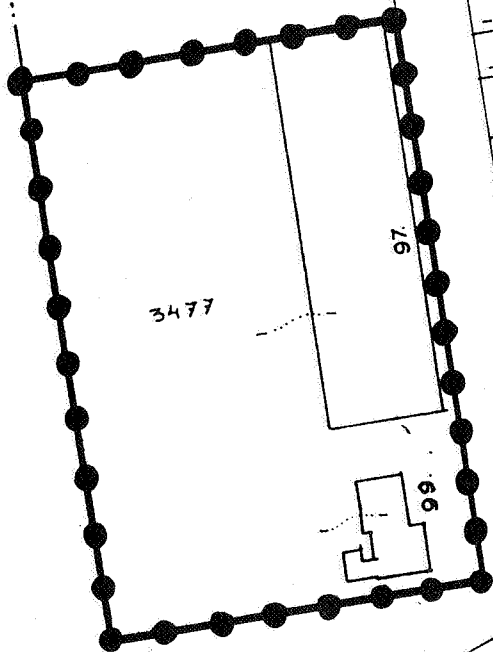
JACOB ROGGEVEENSTRAAT

2
4
6
8
10
12

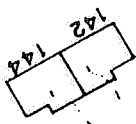
35	29	23	17	11	5
33	27	21	15	9	3
31	25	19	13	7	1

JAN VAN BRAKEL STRAAT

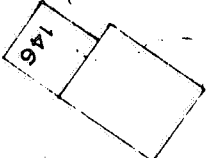
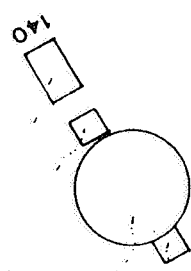
14	3235
16	3236
18	3237
20	3238
22	3239
24	3240
26	3241
28	3242
30	3243
32	3244
34	3245
36	3246



ENDRIKSKINDEREN:
SECTIE K



riool water
zuiverings installatie



3313

LORENTZSTRAAT

