

Toelichting behorende bij het bestemmingsplan
 "Bedrijfsterrein Marconistraat, herziening 1986".

~~Goedgekeurd~~

Ged. goedgekeurd

~~Goedk. onthouden~~

bij beschikking van
 Gedeputeerde Staten van Zeeland
 van 13-10-1987
 nr. 947 1 143, 4e afd. rov.
 overeenkomstig de geparafeerde minn.
 de chef van de 4e afdeling.

Goedkeuring is
 een deel
 enkele delen
 een deel
 enkele delen
 zoals in rood aangegeven

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

doorgehaalde gedeeltes v.o.v.
 voorschriften

Toelichting behorende bij het bestemmingsplan
"Bedrijfsterrein Marconistraat, herziening 1986".

Inleiding.

Bij Koninklijk Besluit van 18 december 1984, nr. 83 heeft de Kroon uitspraak gedaan in het geschil tussen enerzijds Adria Onroerend Goes B.V., anderzijds het provinciaal en het gemeentebestuur omtrent de bestemming van de percelen gelegen op de hoek Marconistraat/Willem Barentszstraat te Goes. De bezwaren van appellant betroffen de in het bestemmingsplan "Bedrijfsterrein Marconistraat" vervatte bedrijfsbestemming op grond waarvan de inmiddels aanwezige detailhandel aldaar zou zijn wegbestemd. Naast de doorhaling van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening behelsde het besluit van de Kroon het schrappen van het kaartgedeelte betrekking hebbend op de vorenbedoelde percelen. Hiermee is de situatie ontstaan, dat voor het betreffende gedeelte van het bedrijfsterrein geen bestemmingsplan is gaan gelden. In de leemte die dientengevolge is opgetreden moet het gemeentebestuur op grond van artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening spoedig voorzien door de vaststelling van een algehele of partiële herziening van het betreffende bestemmingsplan. De wet biedt ruimte aan de benadering waarbij het inmiddels van kracht geworden bestemmingsplan "Bedrijfsterrein Marconistraat" met een kaartgedeelte ter grootte van de percelen waaraan goedkeuring is onthouden wordt aangevuld, in combinatie met een aanvulling en aanpassing van de voorschriften. Uiteraard is ook mogelijk het bestemmingsplan in zijn geheel te vernieuwen en opnieuw vast te stellen. Aangezien het plan van vrij recente datum is en een algehele herziening daarom niet noodzakelijk wordt geacht, is gekozen voor de handelwijze van de partiële herziening.

Inhoud van de planherziening.

Het gestelde in de herziening 1986 van het bestemmingsplan "Bedrijfsterrein Marconistraat" beweegt zich voornamelijk om de distributie-planologische aspecten die aan het betreffende plangebied kleven. De in de vorige paragraaf omschreven percelen betreffen immers een tamelijk grootschalige verbruikersmarkt, een kledingwinkel en een detailhandelsbedrijf in audio/visuele apparatuur en andere elektrische artikelen. In de voorbereidingstijd van het recentelijk van kracht geworden bestemmingsplan, in feite juist bij de start van de vaststellingsprocedure, heeft de vestiging van deze detailhandelsfuncties aldaar plaatsgevonden. Voorheen waren de percelen in gebruik als autoreparatie- en showroomruimte alsmede voor opslagdoeleinden (groothandel in huishoudelijke artikelen).

Met name de komst van de Edah-vestiging (de voorganger van de huidige Torro) werd van gemeentewege ervaren als een overval op het gemeentelijk distributie-planologisch beleid met als centrale doelstelling het behoud van de functie van de binnenstad en wijkwinkelcentra. Het streven was er dan ook aanvankelijk op gericht de vestiging ongedaan te maken. Waar toentertijd - en als gevolg van het in de vorenstaande paragraaf genoemde Koninklijk Besluit ook tot dusver - ter plaatse geen bestemmingsplan gold, en ook met de van toepassing zijnde bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening e.d. geen voldoende rechtsbasis kon worden gevonden voor een terugkeer naar de oorspronkelijke bedrijfsfuncties, is na enige procedures op grond van de Wet Administratief Beroep Overheidsbeschikkingen afgezien van verdere pogingen de winkelactiviteiten te doen beëindigen. Mede omdat er tijdens de uitvoering van het gemeentelijk distributie-planologisch onderzoek in 1981 vooralsnog van het bestaan van de Edah-vestiging c.a. moest worden uitgegaan, is het ter plaatse aanwezige winkelvloeroppervlak van deze detailhandelsbedrijven meegewogen.

Blijkens de slotoverwegingen van genoemd Koninklijk Besluit is dit gegeven mede aanleiding geweest voor het afwijzen van een bestemming die detailhandelsactiviteiten uitsluit. Mede in samenhang met het feit, dat het om bestaande bedrijvigheid gaat en dat er ook in verkeerstechnisch opzicht geen bezwaar tegen de winkelactiviteiten bestaat wordt gesteld:

"dat het naar Ons oordeel onder deze omstandigheden niet aanvaardbaar is om aan de in geding zijnde gronden en panden een bestemming te geven, die niet overeenkomt met het bestaande gebruik daarvan;".

Hiermee is aangegeven, dat een en ander bestemmingsplanmatig moet worden ingepast. Op welke wijze dit dient te geschieden komt in het Koninklijk Besluit overigens niet naar voren. Een bestemming welke (mede) detailhandel inhoudt kan immers op uiteenlopende manieren worden ingevuld. Denkbaar is dat een strak regiem wordt uitgevaardigd, waarbij slechts in een beperkt assortiment detailhandel mag worden bedreven. Het andere uiterste is een winkelbestemming waarbij het geheel aan de ondernemer wordt overgelaten wat ter plaatse wordt verhandeld.

Vanuit het beleid dat het gemeentebestuur heeft gevoerd ten aanzien van detailhandelsactiviteiten buiten de binnenstad in het algemeen en voor wat betreft de Marconistraat in het bijzonder ligt een strikte benadering, derhalve een zo beperkt mogelijke winkelbestemming, in de rede.

Echter, het opnemen van bestemmingsplanbepalingen welke rechtstreeks betrekking hebben op het assortiment, wordt in toenemende mate ongewenst bevonden. Indien er al een scheiding is aan te brengen, kan deze naar algemeen wordt aangenomen, slechts op het verschil food/non food worden gelegd. Het vitale belang van het behoud van de functie van de binnenstad brengt de noodzaak met zich te kiezen voor een bestemming welke met name een verdere uitbreiding van de detailhandel in de foodsector tegengaat.

De verkoop direct aan de consument van voedings- en genotmiddelen en alle overige waren welke het supermarkt-assortiment vormen is de pijler waarop het wijkwinkelcentrum rust en waaraan ook de binnenstad een belangrijk deel van zijn functie ontleent. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van detailhandel in het gebied Marconistraat dient in zoverre overeind te blijven, dat een verdere vergroting van de supermarkt niet kan plaatsvinden.

Gekozen is derhalve voor het toestaan van detailhandel in algemene zin ter plaatse waar de supermarkt nu en in de naaste toekomst mede krachtens een recentelijk - middels artikel 50, lid 8 van de Woningwet - verleende bouwvergunning wordt geëxploiteerd. Aan de hand van een afzonderlijke aanduiding op de kaart is deze ruime detailhandelsbestemming aan een grens in ruimtelijk opzicht gebonden. De non-food winkelactiviteiten (met name Micro Elektro) zijn door middel van een andere aanduiding eveneens op de kaart in beeld gebracht. Aangezien in dat deel van de gebouwen mede een kantoorfunctie onderdak vindt, strekt de planherziening mede tot inpassing van dit gebruik. Voorts heeft het parkeren door het winkelend publiek onderwerp van regeling gevormd. Ook daarbij is uitgegaan van de verleende bouwvergunning. Als onderlegger voor de vorenomschreven functies blijft overigens de reguliere bedrijfsbestemming dienen. Een terugkeer naar deze meest doelmatige vorm van gebruik moet mogelijk zijn, ook zonder een hernieuwde herziening van het bestemmingsplan. Het verdient aanbeveling deze eventuele aanpassing te doen geschieden middels toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Aangezien het hier een verandering betreft welke geen wezenlijk nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen inluidt, is er geen reden de wijzigingsbevoegdheid aan de raad voor te behouden. Overigens ligt het zeker niet in de bedoeling lichtvaardig van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken. Daaraan zal dienen vooraf te gaan een uitdrukkelijke afweging van het belang dat is gediend met de wijziging tegenover dat van de betrokken ondernemer of eigenaar van de percelen.

Voor wat betreft het stedenbouwkundig aspect van de planherziening wordt er op gewezen, dat de dimensies van het bebouwingsvlak en de maatgeving van de gebouwen en andere bouwwerken aansluiting is gezocht bij het gestelde in het vigerende plan. Zo zal een uitbreiding van de bedrijfsgebouwen van enige betekenis niet kunnen plaatsvinden. In feite zijn de betreffende kavels al te dicht bebouwd. Een verdere uitbreiding houdt vooral ook de kans in, dat het parkeren verder naar de openbare weg wordt verschoven, hetgeen om redenen van verkeersveiligheid op piekuren in het winkelbezoek tot meer gevaarlijke of ongewenste situaties in de Marconistraat kan leiden.

Omdat inmiddels het hoofdstuk Industrielawaai van de Wet geluidhinder in werking is getreden, dient de bedrijfsbestemming mede een regeling in te houden omtrent A-inrichtingen, de lawaaimakers onder de bedrijven. Op basis van een nadere akoestische verkenning dient te worden gekozen voor het uitsluiten van deze groep bedrijven dan wel deze onder zekere voorwaarden, waaronder een geluidszonering, toe te staan. Vanwege de ligging van het bedrijfsterrein in de bebouwde kom van Goes, met woongebieden in de onmiddellijke nabijheid van het bedrijfsterrein, is het duidelijk dat bedrijven met een aanzienlijke geluidsproduktie hier niet gewenst zijn. Te meer ook omdat het in de herziening begrepen gebied door zijn winkelfunctie geen A-inrichtingen herbergt en in de toekomst hierdoor ook niet zal krijgen, zijn deze inrichtingen in de voorschriften uitgezonderd. Ook elders in het plan "Bedrijfsterrein Marconistraat" komen geen A-inrichtingen voor, noch is er in redelijkheid te verwachten, dat bestaande bedrijven daarnaar zullen uitgroeien. In verband hiermee is in de voorliggende partiële herziening mede de uitsluiting van A-inrichtingen in de algemene bedrijfsbestemming van het geldende plan doorgevoerd.

Teneinde het bestemmingsplan "Bedrijfsterrein Marconistraat" thans volledig in overeenstemming te doen zijn met de huidige ontwikkelingen is de bedrijfsbestemming middels voorliggende herziening mede gekoppeld aan een staat van inrichtingen welke, zoals te doen gebruikelijk, is voorzien van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De algemene wijzigingsbevoegdheid ter zake van detailhandel welke het oorspronkelijke plan tot voor de Kroonbeslissing bevatte, is bij de voorliggende herziening opnieuw in de voorschriften opgenomen en hierbij is geheel overeenkomstig de wensen van de Kroon een objectief begreps criterium voor de toepassing van de bevoegdheid toegevoegd. In het verlengde van het recentelijk door de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken bepaalde standpunt omtrent perifere detailhandelsvestigingen is deze wijzigingsbevoegdheid middels voorliggende herziening beperkt tot het toestaan van een meubelhandel of een bouwmarkt. Daartoe zijn ook de begripsbepalingen aangevuld. Met het vorenstaande sluit de herziening volledig aan op de herziening van de bestemmingsplannen voor elf overige bedrijventerreinen op het stuk van detailhandel, welke herziening door de raad op 20 februari 1986 is vastgesteld.

Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

De herziening omvat geen gronden welke van gemeentewege zullen worden aangekocht en/of bouwrijp worden gemaakt teneinde een nieuwe bestemming te realiseren. Het is derhalve niet aan de orde aan de voorliggende herziening een gemeentelijke exploitatie-opzet te verbinden.

Wat het maatschappelijk facet van de uitvoerbaarheid van de herziening betreft wordt in de eerste plaats gewezen op de intensieve contacten over de inhoud van de herziening met de eigenaar van het grootste deel van de in de herzieningskaart begrepen percelen. De totstandkoming van het gedeelte plankaart, dat thans aan het geldende plan "Bedrijfsterrein Marconistraat" wordt toegevoegd, is voorbereid na overleg met diens stedenbouwkundig adviseur. Bedoelde eigenaar is voorts over het voorontwerp van de herziening gehoord. Ook met de huurder, Edah B.V. te Helmond, heeft ter zake van diens bouwaanvraag voor het aanpassen van de bestaande supermarkt en in samenhang met de daartoe gevoerde procedure ex artikel 50, lid 8 van de Woningwet, nader overleg plaatsgevonden. Zoals hiervoren reeds is gesteld, past de herziening nauwkeurig op de eindsituatie welke na uitvoering van de bouwvergunning zal zijn ontstaan.

Voorts is de herziening voorgelegd aan de gemeentelijke commissie voor handel, ambacht en diensten, waarin vertegenwoordigers uit diverse sectoren van bedrijvigheid c.a. zitting hebben. In het kader van de gemeentelijke inspraakverordening is tegelijk met de start van het wettelijk vereiste vooroverleg het inspraakoverleg gevoerd.

Resultaten vooroverleg.

Gelet op het partiële karakter van de planherziening is het vooroverleg tot drie instanties beperkt. De hieronder vermelde opmerkingen zijn ontvangen. Het gemeentelijk commentaar dienaangaande is mede verwoord.

Inspectie van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het milieu voor Zeeland te Middelburg.

(reactie bij brief d.d. 20 augustus 1986, kenmerk 2086009/Wal/ID)

- Geen opmerkingen

Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten te Middelburg.

(reactie bij brief d.d. 16 juli 1986, kenmerk JFW/JdK nr. 290/86)

- Door de rijksconsulent wordt geschetst op welke wijze het bestemmingsplan "Bedrijfsterrein Marconistraat" tot stand is gekomen. Met name wordt stilgestaan bij het Koninklijk Besluit van 18 december 1984 tot gedeeltelijke goedkeuring van het plan. Bij de partiële herziening van het bestemmingsplan is getracht zoveel mogelijk tegemoet te komen aan het tot nog toe gevoerde binnenstadsbeleid ten aanzien van detailhandelsvestigingen, zonder de door het Koninklijk Besluit opgelegde randvoorwaarden te overschrijden. Dit besluit houdt in dat aan de betrokken gronden en panden tenminste een bestemming overeenkomstig het bestaande gebruik moet worden gegeven. In het onderhavige plan is gekozen voor een constructie waarbij een bestaande vestiging in de non-food sfeer (Micro-Electro) zijn bestemmingsplanmatig toegelaten activiteiten beperkt ziet tot een non-food assortiment. De bestaande food-vestiging (Torro) heeft mogelijkheden tot het voeren van zowel een food- als non-food assortiment, evenals de aanliggende activiteit, waaronder een kleding-discountzaak (Kien) en in de toekomst een "Kijkshop-vestiging" ressorteren. Door middel van de wijzigingsbevoegdheid kan na eventuele beëindiging van de detailhandelsactiviteiten de toegelaten bestemming worden gewijzigd in de bestemming "Bedrijven met bijbehorende erven, detailhandel toegestaan", waarbij de detailhandel is beperkt tot die onderdelen welke zijn genoemd in het regeringsstandpunt ten aanzien van perifere detailhandelsvestigingen.

Met instemming is kennisgenomen van de gehanteerde opzet. Gezien de perifere ligging van deze detailhandelsbedrijven ten opzichte van het oorspronkelijke winkelgebied, acht de rijksconsulent het wenselijk de gekozen methodiek consequent door te voeren. Verzocht wordt de bestemming voor de panden die in gebruik zijn c.q. komen voor de "Kien-kleding" en de "Kijkshop" overeenkomstig het huidig gebruik vast te leggen (non-food).

Aan het verzoek van de rijksconsulent is tegemoetgekomen. De kaart is in dier voege aangepast, dat de aanduiding "detailhandel toegestaan als bedoeld in artikel 8a, lid 1, sub g van de voorschriften" over de gehele zijde van het bebouwingsvlak gericht naar de Marconistraat is uitgebreid. Overigens is in het deel van de gebouwen waar de Kijkshop was gedacht thans magazijnruimte gesticht.

Sub-commissie voor de stads- en dorpsvernieuwing en de gemeentelijke bestemmingsplannen te Middelburg.

(reactie bij brief van 11 september 1986, kenmerk 4676).

- Het begrip bouwmarkt is terecht gedefinieerd. De definitie is voor de sub-commissie al eerder aanleiding geweest tot een discussie hoever men in het bestemmingsplan kan gaan met het regelen van de te verkopen artikelen in een winkel. In de reactie op het ontwerp-bestemmingsplan "Goes-Noord" is al op deze materie ingegaan (medio 1983). In de toelichting op dat plan wordt gesteld dat in het algemeen niet verder kan worden gegaan dan een onderscheid tussen food- en non-food. Bouwmarkten nemen een wat aparte plaats in. Ook van de xzijde van de sub-commissie wordt gesteld, dat een bestemming detailhandel met de beperking dat alleen non-food assortiment mag worden gevoerd te ruime mogelijkheden zou bieden aan een bouwmarkt. Er kan dan een winkel ontstaan van een geheel ander karakter, die op een bedrijfsterrein als dat aan de Marconistraat beslist niet thuishoort. Met het gemaakte onderscheid kan derhalve worden ingestemd. Wel wordt opgemerkt, dat het moeilijk zal zijn om, met deze regeling als basis, eventueel op te treden als bijvoorbeeld produkten worden verhandeld, die volgens de bedoelingen van het plan op deze plaats niet mogen worden verkocht. "Bouwmarkt- en doe-het-zelf-artikelen" is een rekbaar begrip. Het begrip bouwmarkt ware in een juridisch sluitende omschrijving te vatten, zulks in nader overleg met de rijksconsulent Handel, Ambacht en Diensten.

Het door de sub-commissie bepleite overleg met de rijksconsulent heeft plaats gehad op 23 oktober 1986. Hierbij is ook van de zijde van de gemeente onderkend, dat ter zake van bouwmarkten een "klassiek" assortiment kan worden onderscheiden en dat er in de praktijk nogal eens sprake is van een aantal randgroepen. Naar mate een bouwmarktvestiging in hogere mate perifeer is, wordt het uit een oogpunt van behoud van de functie van de binnenstad wenselijker gevonden het assortiment tot de groepen artikelen te beperken welke naar hun aard in de bouwmarkt thuishoren: tegels/keramiek, sanitair en PVC, hout en houtwaren, bouwmaterialen en -grondstoffen, verf, lijm, kit en ijzerwaren.

De uitgebreider formule die in feite in of zeer nabij de binnenstad betaansrecht heeft zou mede de volgende waren kunnen omvatten: gereedschappen, behang en behangbenodigdheden, elektrische artikelen, tuinartikelen, keukens en kasten.

Gelet op de ligging van het bedrijfsterrein Marconistraat ten opzichte van de binnenstad ligt het voor de hand bij het toestaan van een bouwmarktvestiging uit te gaan van een beperkte formule. Bij de toepassing van artikel 11 WRO zal derhalve de mogelijkheid dienen te bestaan het assortiment nader te bepalen, waarbij het vorengestelde aangaande het klassieke en het ruimere assortiment leidraad dient te zijn. Met het oog hierop is aan artikel IV, sub b van de voorschriften behorend tot de voorliggende planherziening een bepaling toegevoegd welke doelt op een nadere afweging en precisering van het assortiment als vorenomschreven.

- De opsomming in artikel II, lid 1 is in deze vorm voor een belangrijk deel overbodig en kan verwarring geven nu de staat van inrichtingen aangeeft welke bedrijven binnen deze bestemming kunnen worden gevestigd. Het is zelfs mogelijk, dat er tegenstrijdigheid blijkt tussen lid 1 en de staat van inrichtingen. Dezelfde opmerking geldt voor lid 1 van artikel III.

Uit een telefonische reactie van de zijde van de gemeente is gebleken, dat bedoeld is in algemene bewoordingen het karakter van de bedrijven en daarmee van het bedrijfsterrein aan te geven. De bedrijven vallende onder deze hoofdomschrijving voor zover voorkomende in de staat van inrichtingen zijn dan toelaatbaar. Het komt de sub-commissie wenselijk voor de doeleindenomschrijving in algemene bewoordingen te vervatten en ongewenste bedrijfsvestiging te weren, c.q. gewenste bedrijfsvestiging toe te staan door in het voorschrift op te nemen, dat bedrijfsvestiging slechts mogelijk is voor zover voorkomende in de staat van inrichtingen.

Met de zinsnede "een en ander met inachtneming van de bij deze voorschriften behorende staat van inrichtingen, bijlage I" als vervat in de aanhef van de betreffende artikelen, wordt voldoende in de vermeende leemte voorzien.

- Met hetgeen in de toelichting wordt gesteld omtrent detailhandel in samenhang met artikel III wordt ingestemd. Een consequent doorvoeren van dit beleid is echter gewenst. Met inachtneming van de op 24 september 1985, onder nr. 20/139 afgegeven verklaring ex artikel 50 van de Woningwet ware dan ook de bestemming van de panden die in gebruik zijn of komen voor "Kien-kleding" en "Kijkshop" aan te passen en te beperken tot het huidige gebruik, i.c. non-food.

Hieraan is tegemoetgekomen. Zie in dit verband ook de gelijkkluidende opmerking van de Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten.

- Op een aantal plaatsen worden normen gesteld die moeilijk in een bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Al eerder is erop gewezen, dat zaken als het maximaal vermogen van machines, de verwerkingscapaciteit, een regeling dat zaken alleen mogen worden verhuurd niet in een bestemmingsplan thuishoren. Verzocht wordt, ook uit een oogpunt van uniformiteit de staat van inrichtingen in het ontwerp-plan "Goese Polder, Oostrand" waarover recentelijk overleg is gevoerd aan te passen aan de gemaakte opmerkingen en in dit plan op te nemen.

Dat laatste kan bezwaarlijk plaats vinden. De staat van inrichtingen behorend tot het plan "Goese Polder, Oostrand" heeft betrekking op een bedrijventerrein gelegen op vrij aanzienlijke afstand van woonbebouwing. Ter zake van het plan "Bedrijfsterrein Marconistraat" is sprake van het tegendeel. Bedrijven die tot een zwaardere milieu-categorie behoren kunnen in een aanzienlijk deel van het bedrijfsterrein Marconistraat niet goed worden ingepast. Overigens is de staat van inrichtingen nog eens kritisch doorgenomen en op verschillende onderdelen zijn aanpassingen als bepleit door de sub-commissie verricht.

- In de toelichting is sprake van een (beperkte) kantoorfunctie van een der panden. Indien en voor zover deze kantoorfunctie niet valt onder de normale bedrijfsvoering van de aanwezige bedrijven, ware deze functie in de voorschriften en op de kaart tot uitdrukking te brengen. Daarbij dient dan evenwel het gestelde in de Wet geluidhinder ten aanzien van deze geluidgevoelige bestemming te worden betrokken en aangegeven c.q. onderzocht te worden hoe een en ander zich verhoudt tot het wegverkeer- en spoorweglawaaï.

Het door de sub-commissie gewenste akoestisch onderzoek is ingesteld. Het resultaat hiervan is weergegeven op bijlage I en II behorend tot de plantoelichting. Uit een en ander blijkt, dat er uit hoofde van de Wet geluidhinder geen aanleiding bestaat de toegevoegde kantoorbestemming uit het bestemmingsplan te verwijderen. De plankaart is aangevuld met een aanduiding betrekking hebbend op de situering van de kantoorfunctie.

Resultaten inspraak- en belanghebbendenoverleg.

Het voorontwerp van de planherziening is voorgelegd aan de gemeentelijke commissie Handel, Ambacht en Diensten, welke als contactorgaan fungeert tussen gemeentebestuur en bedrijfsleven. De commissie heeft zich in haar vergadering van 7 november 1986 in positieve zin uitgesproken.

Vervolgens heeft hernieuwd overleg met de betrokken perceelseigenaar en diens adviseurs plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot aanscherping van enkele onderdelen van de planherziening die in het bijzonder de detailhandels-bedrijven aan het oostelijk deel van Marconi- en Edisonstraat raken. Zo is mede aan de hand van een bouwvergunning voor het pand Micro-Electro komen vast te staan, dat het gehele perceel van Legro/Adria op eigen terrein van de winkels (en voor een kleine strook op gemeentegrond) parkeergelegenheid voor 88 personenauto's omvat. Het aanvankelijke minimum-aantal parkeervakken van 65 is in verband hiermee verhoogd tot 85.

Verwezen wordt naar het gestelde in artikel III, lid 1, sub j van de planherziening. In samenhang hiermee heeft voorts een geringe uitbreiding van het onbebouwde erf plaatsgehad aan de oost- en zuidrand van het plangebied. Op uitdrukkelijk verzoek van Legro B.V. is zowel de toelichting als de voorschriften aangevuld op het stuk van de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid strekkende tot het doorhalen van de detailhandelsbestemming.

In de voorschriften is nader gesteld, dat daaraan een uitdrukkelijke afweging van alle in het geding zijnde belangen, die van de betrokken ondernemer inbegrepen, dient vooraf te gaan. Middels een geringe redactionele aanpassing in artikel IV, lid 2, sub b is tevens vastgelegd, dat de belanghebbenden in een vroege fase in elk geval schriftelijk op de hoogte worden gesteld van het voornemen tot toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Voorts is de limiet voor de kantoorfunctie iets verruimd en de regeing voor de oprichting van andere bouwwerken verfijnd.

Aldus aangepast is de planherziening opnieuw aan Legro B.V. voorgelegd en tegelijkertijd is overgegaan tot ter-visie-legging in het kader van artikel 23, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Bijlage I
behorende tot de plantoelichting.

De uitkomst van het akoestisch onderzoek met betrekking tot de kantoorfunctie aan de Edisonstraat als aangegeven op de kaart behorend tot het bestemmingsplan "Bedrijfsterrein Marconistraat, herziening 1986" luidt als volgt:

Wegverkeerslawaai:

- perceel bevindt zich binnen de zone van het traject M.A. de Ruyterlaan/W. Barentszstraat/Van Hertumweg;
- de afstand tot de weg bedraagt ca. 150 meter;
- de verkeersintensiteit over 10 jaar bedraagt ca. 7700 mvt/etm;
- het percentage vrachtverkeer bedraagt ca. 10%;
- de zichthoek bedraagt ca. 25° (tussen 125 en 150°);

Zelfs zonder correctie voor de zichthoek bedraagt de geluidbelasting op het perceel slechts ca. 45+5 dB(A).

De voorkeursgrenswaarde van 50+5 dB(A) wordt dus zeker niet overschreden.

Spoorweglawaai:

- het perceel bevindt zich op ca. 60 meter vanaf het hart van de spoorbaan Goes-Middelburg;
- uitgaande van het door het ministerie van VROM verschaft emissiegetal van 84,0 dB(A) bevindt de 65 dB(A)-contour zich op ongeveer op 45 meter uit het hart van de spoorbaan;
- de voorkeursgrenswaarde van 65 dB(A) voor kantoren (concept) wordt dus niet overschreden;
- het hoofdstuk Spoorweglawaai van de Wet geluidhinder is bovendien nog niet in werking getreden.

Industrielawaai:

- het ligt niet in de bedoeling dat het bedoelde perceel binnen de nog vast te stellen zone van het industrieterrein De Poel I zal komen te liggen.

Uit het bovenstaande blijkt, dat het handhaven van de kantoorfunctie in het plan niet op problemen voor wat betreft de toepassing van de Wet geluidhinder stuit.

BIJLAGE II behorend tot de plantoelichting

TEURSTRAAT

BAENTSE

MARCONISTRAAT

