

Uitspraak 201301380/1/R2

DATUM VAN UITSpraak	woensdag 18 september 2013
TEGEN	de raad van de gemeente Bergen op Zoom
PROCEDURESOORT	Eerste aanleg - meervoudig
RECHTSGEBIED	Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Noord-Brabant

201301380/1/R2.

Datum uitspraak: 18 september 2013

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant A], wonend te Haarlem, en [appellant B], wonend te Groningen (hierna tezamen in enkelvoud: [appellant]),
appellanten,

en

de raad van de gemeente Bergen op Zoom,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 19 december 2012, kenmerk RVB12-0093, heeft de raad het bestemmingsplan "Geertruidapolder" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellant] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De raad en [appellant] hebben nadere stukken overgelegd.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 22 juli 2013, waar [appellant], vertegenwoordigd door mr. W.H. Lindhout, advocaat te Bergen op Zoom, en [gemachtigde], en de raad, vertegenwoordigd door drs. G.C. Peters-Kosters en mr. A.J.W.P. Rampaart-Verbeek, beiden werkzaam bij de gemeente, en [gemachtigden] zijn verschenen.

Overwegingen

1. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

2. [appellant] kan zich niet verenigen met de bedrijfsbestemming die is vastgesteld voor zijn perceel [locatie A] (oneven), welke panden hij op commerciële basis verhuurt voor detailhandel. Hij betoogt dat het huidige gebruik voor detailhandel niet volledig als zodanig is bestemd. De regelingen voor een maximale bedrijfscategorie 2, de lijst van niet toegestane bedrijven en de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - grootschalig 1 (sdh-g1)" vindt hij een te grote beperking met zich brengen. Bovendien is een deel van dat gebruik nu voor een tweede keer onder het overgangsrecht gebracht.

2.1. De raad stelt zich op het standpunt dat - omdat het vorige bestemmingsplan "Bergse Haven" uit 2006 niet meer tot uitvoering wordt gebracht - hij ervoor heeft gekozen aan bewoners en bedrijven hun oude rechten terug te geven. In het daarvoor geldende

bestemmingsplan "Omgeving Oude Binnenhaven" was reguliere detailhandel niet toegestaan. Wel heeft de raad ervoor gekozen thans bij de Nota Detailhandel 2003 aan te sluiten. Op grond hiervan is reguliere detailhandel, behoudens branchering, in het voorliggende plan niet gewenst. Om tegemoet te komen aan de bezwaren van [appellant] heeft de raad een specifieke gebruiksregel opgenomen, op grond waarvan het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan mag worden voortgezet.

2.2. Aan het desbetreffende perceel is in de verbeelding de bestemming "Bedrijf (B)" toegekend, alsmede de aanduidingen "bedrijf tot en met categorie 2" en "specifieke vorm van detailhandel - grootschalig 1 (sdh-g1)".

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, van de planregels, voor zover hier van belang, zijn deze gronden bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2": een bedrijf behorende tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en voor zover niet is opgenomen onder de lijst met niet toegestane bedrijven;

l. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - grootschalig-1": tevens voor grootschalige detailhandel zoals genoemd onder "toegestaan" in de bij dit bestemmingsplan opgenomen "Staat van Branches GDV en PDV 1" en zoals is bepaald onder 3.3 onder sub 1 en sub 5.;

q. de bij de bedrijven behorende gebouwen, andere bouwwerken en overige bij bedrijven behorende voorzieningen zoals ontsluiting, onder- en bovengrondse parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water.

Ingevolge lid 3.3, onder 1, bedraagt de brutovloeroppervlakte van grootschalige detailhandelsvestigingen zoals genoemd onder lid 3.1, sub k., (de Afdeling leest: sub l.), ten minste 500 m2 per vestiging.

Ingevolge lid 3.3, onder 4, is detailhandel slechts toegestaan wanneer het:

a. de verkoop van ter plaatse geproduceerde en vervaardigde goederen betreft en

b. deze detailhandel als een niet zelfstandig onderdeel van ondergeschikte aard van de bedrijfsvoering wordt aangemerkt.

Ingevolge lid 3.3, onder 5, mag ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - grootschalig 1" gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, worden voortgezet.

2.3. Voor de panden is in 1974 een bouwvergunning verleend, ten behoeve van een groothandelscentrum. Uit het overzicht dat [appellant] bij zijn brief van 10 juli 2013 heeft overgelegd, volgt dat reeds vanaf 1974 detailhandel in verschillende branches in de panden heeft plaatsgevonden. De raad heeft dit niet weersproken. Ten tijde van de inwerkingtreding van het plan was in het pand [locatie B] de Parket- en Laminaatwinkel gevestigd, op [locatie C] een Blokker, en op [locatie D] een Bristol.

2.4. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad met de gekozen regeling kunnen volstaan en was hij niet gehouden om detailhandel in algemene zin toe te staan. Het gebruik voor detailhandel is in 1974 illegaal ontstaan, zodat [appellant] zich in zoverre aanvankelijk niet op een bestaand recht kan beroepen. Gelet op artikel IIa, vierde lid, van de herziening van het bestemmingsplan "Omgeving Oude Binnenhaven" uit 1978, is dit illegale gebruik onder het overgangsrecht van dat plan komen te vallen. Vervolgens is dit gebruik ingevolge artikel 31, tweede lid, van het bestemmingsplan "Bergse Haven" opnieuw onder het overgangsrecht gebracht. Vast staat dat de thans op [locatie B] aanwezige branche 'parket, laminaat en kurkvloeren' is opgenomen onder "toegestaan" in de bij dit bestemmingsplan opgenomen "Staat van Branches GDV en PDV 1". Voorts moet worden geoordeeld dat het gebruik voor detailhandel zoals dat ter plaatse aanwezig is aan [locatie C] en op [locatie D], gelet op het bepaalde in artikel 3, lid 3.3, onder 5, van de planregels, bij recht is toegestaan. Gelet hierop is het feitelijke gebruik als zodanig toegestaan.

Het betoog van [appellant] dat impliciete vrijstellingen het gebruik als een algemene detailhandelsbestemming rechtvaardigen, kan niet slagen. Op 8 juli 1976 is voor de panden

[locatie D] een bouwvergunning verleend voor het bouwen van een toiletgroep, tochtportaal en kassawand in een handelsgebouw. De Afdeling is gelet op de stukken behorend bij deze vergunning van oordeel dat hieruit niet kan worden afgeleid dat in het pand detailhandel in algemene zin werd toegestaan. Voor het pand Van [locatie E] is op 21 september 1981 een bouwvergunning verleend voor het splitsen en gedeeltelijk veranderen van een verkoopruimte, ten behoeve van een handelscentrum, meubelzaak en tapijtsupermarkt. Daargelaten het antwoord op de vraag of deze vergunning tevens als impliciete vrijstelling moet worden aangemerkt, van belang is dat in het voorliggende plan in de "Staat van Branches GDV en PDV 1" verschillende grootschalige detailhandelsbranches, waaronder meubels en vloerbedekking, zijn toegestaan. Ook uit die vergunning kan echter niet worden afgeleid dat in algemene zin detailhandel werd toegestaan.

Anders dan [appellant] kennelijk meent, kan aan het overgangsrecht in het bestemmingsplan "Bergse Haven" geen recht op detailhandel in algemene zin worden ontleend. Gelet immers op de formulering van het overgangsrecht in dat plan mocht slechts het feitelijk aanwezige gebruik - dat wil zeggen de ten tijde van de vaststelling van het plan aanwezige branche - worden voortgezet.

Gelet op het vorenstaande heeft de raad in redelijkheid kunnen kiezen voor de in het plan neergelegde regeling ten aanzien van detailhandel.

3. Voorts voert [appellant] aan dat in het plan ten onrechte is volstaan met een maximale bouwhoogte van 5 m. Deze bouwhoogte brengt, gelet op de hoogtematen die het Bouwbesluit vereist voor verblijfsruimten, met zich dat geen tweede bouwlaag kan worden gerealiseerd.

3.1. De raad stelt dat hij voor een conserverende regeling heeft gekozen, waarbij hij is uitgegaan van de huidige situatie op het perceel.

3.2. In de verbeelding is aan het desbetreffende perceel de aanduiding "maximum bouwhoogte (m) = 5" toegekend.

Ingevolge artikel 3, lid 3.2, van de planregels, voor zover hier van belang, mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid 3.1 bedoelde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

i. de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan is aangegeven met de aanduiding "maximale bouwhoogte".

3.3. Uit de bouwtekening bij de op 1 augustus 1974 verleende bouwvergunning volgt dat een maximale hoogte van 4,20 m is vergund. De raad heeft hierbij willen aansluiten met de in het plan opgenomen maximale bouwhoogte van 5 m. Onder omstandigheden kan een hogere bouwhoogte aanvaardbaar zijn, maar het verlenen van medewerking stelt de raad alsdan afhankelijk van een concreet en passend initiatief. Het vorenstaande acht de Afdeling niet onredelijk. Gelet hierop, en nu [appellant] ter zitting heeft bevestigd dat hij geen concrete plannen heeft voor het verhogen van het desbetreffende pand, acht de Afdeling het niet onredelijk dat de raad een maximale bouwhoogte van 5 m in het plan heeft vastgelegd. Hierbij wordt in aanmerking genomen dat indien [appellant] in de toekomst plannen mocht ontwikkelen om hoger te bouwen dan de toegestane 5,0 m, in artikel 15, aanhef en onder c, van de planregels een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen tot ten hoogste 10% van de opgenomen maatvoering, mits aan de in dat artikel opgenomen voorwaarden is voldaan.

4. [appellant] stelt dat ten onrechte geen planschaderisicoanalyse is uitgevoerd, terwijl dit onderdeel uitmaakt van de onderzoeksplicht van de raad. Dit voldoet volgens hem niet aan het vereiste dat een plan financieel uitvoerbaar moet zijn.

4.1. De raad voert aan dat het gebruik als zodanig is bestemd en er daarom geen sprake is van planschade. Voorts is het plan voor rekening en risico van de gemeente opgesteld. Omdat eventuele kosten via de gemeentelijke begroting zullen worden verwerkt, is ook de financiële uitvoerbaarheid volgens de raad niet in geding.

4.2. De Afdeling overweegt dat geen wettelijke verplichting bestaat voor het uitvoeren van een planschaderisicoanalyse voor een geval als het onderhavige. Wel dient de raad, gelet op artikel 3.1.6, eerste lid, onder f, van het Besluit ruimtelijke ordening inzicht te bieden in de financiële uitvoerbaarheid van het plan; daarbij kunnen eventueel te betalen tegemoetkomingen in planschade en een mogelijk verhaal van deze kosten een rol spelen. In dit geval bestaat geen

aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de financiële uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd. In dit verband is van belang dat in het verweerschrift staat dat, zelfs in het geval planschade uit het plan zou voortvloeien, de gemeente hiervoor ruimte heeft in zijn begroting.

Het betoog faalt.

5. Gelet op het voorgaande is het beroep ongegrond.

6. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. P.J.J. van Buuren, voorzitter, en mr. S.J.E. Horstink-von Meyenfeldt en mr. J.C. Kranenburg, leden, in tegenwoordigheid van mr. J.J. Westland, ambtenaar van staat.

w.g. Van Buuren w.g. Westland
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 18 september 2013

612.



RVB12-0093

Voorlegger Raadsvoorstel

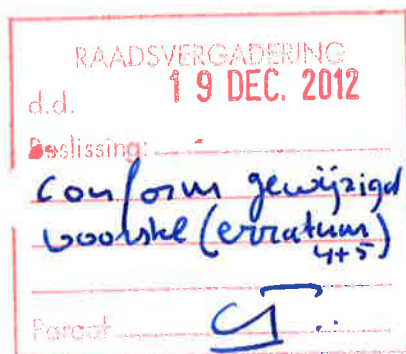
Onderwerp : Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Geertruidapolder"
Nummer voorstel : RVB12-0093 Afdeling : Ruimtelijke Ontwikkeling,
Datum voorstel : 13 november 2012 Ruimtelijke Ordening &
Vergunningen
Contactpersoon : Mevr. mr. C.G. Jacobs
Contactpersoon Email : C.G.Jacobs@bergenopzoom.nl
Contactpersoon Telefoon : (0164) 277402
Programmanummer en naam : 11. Ruimtelijke ontwikkeling

Voorstel:

1. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder a. gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
2. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder b. ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
3. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder c. ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
4. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder d. gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
5. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder e. gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
6. Het bestemmingsplan "Geertruidapolder" gewijzigd vast te stellen.
7. Het beeldregieplan "Geertruidapolder" vast te stellen.
8. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.
9. Gedeputeerde Staten Noord-Brabant verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.

Type voorstel:

- ☒ Kaderstellend
☒ Controlerend
☒ Rest



Raadsvoorstel

Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?

	Ja	Nee
Zijn doelen en/of effecten beschreven	☒	☐
Financiële consequenties	☐	☒
Inspraakverordening van toepassing	☒	☒

Communicatieparagraaf:

Van 3 september t/m 15 oktober 2012 heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Van deze terinzagelegging zijn omwonenden via een huis-aan-huis mailing op de hoogte gebracht. Daarnaast is de terinzagelegging via de Bergen op Zoomse Bode en de websites www.bergenopzoom.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl bekendgemaakt en zijn de stukken ter inzage gelegd en beschikbaar gesteld. Na de gewijzigde vaststelling krijgen de indieners van een zienswijze een kopie van het raadsbesluit toegezonden en wordt gewezen op de mogelijkheid om beroep bij de Afdeling in te stellen. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en ter inzage gelegd.

Samenvatting:

De opzet van het bestemmingsplan Geertruidapolder is om de bouw- en gebruiksrechten, zoals die golden vóór het bestemmingsplan "Bergse Haven", te herstellen. Dat betekent dat het plangebied in hoofdzaak voorziet in bedrijvigheid al dan niet gekoppeld aan een bedrijfswoning alsmede perifere detailhandel. Daarnaast is het gebied ten noorden van de Calandweg tot aan het havenkaal in het bestemmingsplan getrokken. Naast bedrijvigheid is hier ook grootschalige toeristisch recreatieve detailhandel, een horecavoorziening (ook voor jachthavenactiviteiten), op de Kop van de Van Konijnenburgweg dienstverlening, lichte horeca en grootschalige detailhandel voorzien.

Bijlagen: (geef aan of een bijlage is bijgevoegd of ter inzage is gelegd; benoem en nummer deze bijlagen)

Bijlage nr.	Omschrijving	Bijgevoegd/Ter inzage
A.	Nota van commentaar op ingediende zienswijzen	Bijgevoegd
1.	Ingediende zienswijzen	Bijgevoegd
2.	Ontwerpbestemmingsplan	Ter inzage
3.	Vast te stellen bestemmingsplan "Geertruidapolder"	Ter inzage



RVB12-0093

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : **19 DEC. 2012**

Nummer : RVB12-0093

Onderwerp : Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Geertruidapolder"

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder a. gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
2. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder b. ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
3. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder c. ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
4. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder d. gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
5. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder e. gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
6. Het bestemmingsplan "Geertruidapolder" gewijzigd vast te stellen.
7. Het beeldregieplan "Geertruidapolder" vast te stellen.
8. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.
9. Gedeputeerde Staten Noord-Brabant verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.

Inleiding

Er is een gevoelenspeilende raadsmededeling (RMD12-0004) met het voorontwerp bestemmingsplan "Geertruidapolder" aan u voorgelegd. Deze is op 16 mei 2012 in de commissie Stad en Ruimte behandeld. Een meerderheid was niet voor een speelautomatenhal in dit gebied. De wijzigingsbevoegdheid is uit het plan gehaald. Van 3 september t/m 15 oktober 2012 heeft dit aangepaste ontwerpbestemmingsplan "Geertruidapolder" ter inzage gelegen. Van deze terinzagelegging zijn bewoners en gebruikers van het plangebied via een huis-aan-huis mailing op de hoogte gebracht. Daarnaast is de terinzagelegging via de Bergen op Zoomse Bode en de websites www.bergenopzoom.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl bekendgemaakt en zijn de stukken ter inzage gelegd en beschikbaar gesteld.



RVB12-0093

Raadsvoorstel

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

Op 14 juni 2010 (RVB10-0063) heeft u ingestemd met het opstarten van een bestemmingsplanherziening voor het gebied dat wordt begrensd door de Calandweg, Markiezaatsweg en Van Konijnenburgweg. In overeenstemming hiermee is bestemmingsplan "Geertruidapolder" opgesteld. De opzet van het plan is om de bouw- en gebruiksrechten, zoals die golden vóór het bestemmingsplan "Bergse Haven", te herstellen.

Uitwerking voorstel

Planologisch

Het plangebied voorziet in hoofdzaak in bedrijvigheid in de milieucategorieën 2 en 3 al dan niet gekoppeld aan een bedrijfswoning. Perifere detailhandel, overeenkomstig de Nota Detailhandel 2003, is toegestaan aan de Van Konijnenburgweg. Het gebied ten noorden van de Calandweg tot aan het havenkanaal is ook in het bestemmingsplan opgenomen. Naast bedrijvigheid is er ook een bestemming opgenomen voor grootschalige toeristisch-recreatieve detailhandel, een horecavoorziening (ook bedoeld voor jachthavenactiviteiten), op de kop van de Van Konijnenburgweg een gemengde bestemming met eveneens grootschalige detailhandel, dienstverlening en lichte horeca. Het plan is opgesteld volgens de huidige milieuwetgeving en de eisen die de Wet ruimtelijke ordening stelt op het gebied van standaardisering van bestemmingsplannen.

Beeldregieplan

Bij de revitalisering van de Geertruidapolder als werkgebied wordt door de gemeente met name geïnvesteerd in een helder leesbare hoofdstructuur en een kwalitatief openbaar gebied. De hoofdstructuur rond de Geertruidapolder wordt gevormd door de Van Konijnenburgweg en de Markiezaatsweg. Beide wegen hebben een stedelijke ontsluitingsfunctie en zullen, als onderdeel van de Randweg Zuidwest, een nieuw inrichtingsprofiel krijgen. Een ander belangrijk onderdeel van de beoogde hoofdstructuur is het openleggen en opnieuw in gebruik nemen van de Oude Buitenhaven. De herinrichting van de Havendijk en de inrichting van het nieuwe Havenplein zullen qua sfeer en karakter daarop aansluiten. Binnen het werkgebied zullen de aanwezige wegen, Calandweg, Dr. Ir. Van Veenweg en Zeelandhaven qua profiel nagenoeg intact blijven. De nieuwe Hollandhaven zal qua inrichting, sober en doelmatig, daarop aansluiten. Ook voor de bebouwing wordt gestreefd een prettiger en meer kwalitatief omgevingsbeeld. Welstand heeft binnen de gemeente een wettelijke adviesrol bij het beoordelen van de beeldkwaliteit van individuele bouwplannen. Daarbij wordt binnen de Geertruidapolder onderscheid gemaakt in 5 deelgebieden. Voor elk deelgebied gelden specifieke aandachtspunten voor de situering, massa en materialisering van toekomstige bouwinitiatieven. Deze beeldregie vormt het toetsingskader voor welstand bij het beoordelen van bouwplannen in de Geertruidapolder. De Welstandsmonumentencommissie heeft in het vooroverleg positief geadviseerd.

Procedure

Er zijn 5 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn behandeld in de bijgevoegde nota van commentaar. Op onderdelen leidt dit tot aanpassing van het ontwerpplan.

- Op verzoek van de Gasunie zijn de regels aangepast.



RVB12-0093

Raadsvoorstel

- Op verzoek van Logus zijn er aanpassingen in de regels gedaan ten behoeve van het bestaand gebruik, de opslag van goederen op onbebouwde gronden en is de mogelijkheid om geluidschermen te plaatsen verwijderd.
- Voor de percelen Van Konijnenburgweg 51 t/m 69 is een specifieke gebruiksregel opgenomen, zodat het bestaand gebruik kan worden voortgezet.

Voor het overige adviseren wij u de zienswijzen ongegrond te verklaren.

Bij het uitwerken van het plan zijn omissies en ontwikkelingen verwerkt. Deze worden meegenomen als ambtshalve aanpassingen.

- Aan het perceel Van Konijnenburgweg 75 is de aanduiding 'detailhandel in auto's en motorfietsen' toegevoegd.
- De aanduiding specifieke vorm van bedrijf- autospuiterij wordt opgenomen op het middenstuk van het bedrijfsverzamelgebouw Calandweg 27.
- Aan het perceel Calandweg 29 is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen- bedrijfswoning 1' toegevoegd en wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het onder voorwaarden realiseren van een joblodge. Deze mogelijkheid wordt op verzoek van de eigenaar gerealiseerd. Vanwege het gemengde karakter van het bedrijventerrein wordt vestiging van een joblodge op deze specifieke locatie als een acceptabele invulling geacht van een relatief klein deel van het bedrijventerrein.
- De WRO-zone wijzigingsgebied 2 wordt uitgebreid voor het gehele perceel Calandweg 15.
- Bij de aanduiding specifieke vorm van bedrijf- grootschalig 2 is de bij het bestemmingsplan opgenomen Staat van Branches GDV en PDV 2 aangepast. De lijst is nog specifieker bedoeld voor toeristisch-recreatief gerelateerde branches van grootschalige detailhandel. In dit licht wordt toegevoegd dat ondergeschikte activiteiten ten behoeve van detailhandel zijn toegestaan. Deze (leisure) activiteiten zijn een niet zelfstandig onderdeel en van ondergeschikte aard van de bedrijfsvoering. Het gaat om het gebruik van de ter plaatse te koop aangeboden producten. (Bijvoorbeeld een klimwand om schoenen te testen.)

Exploitatieplan

Het vaststellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is niet vereist. Het betreft grotendeels een conserverend bestemmingsplan, met kleine aanpassingen. Het grootste gedeelte van het plangebied is particulier eigendom. Hieraan zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden. De te ontwikkelen gronden zijn in gemeentelijke eigendom. Het gaat om het gedeelte ten noorden van de Calandweg en de kop van de Van Konijnenburgweg. Dit is in de exploitatie van Schelde Vesting opgenomen en wordt verder uitgewerkt in de grondexploitatie Geertruidapolder.

Verzoek eerdere bekendmaking

Artikel 13.8 lid 4 Wro bepaalt dat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas na zes weken wordt bekendgemaakt, wanneer bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp. In situaties waarbij belangen van de provincie of het rijk niet zijn betrokken, leidt dit tot onnodig tijdverlies. In verband hiermee wordt aan Gedeputeerde Staten een verzoek gedaan te verklaren geen bezwaar



RVB12-0093

Raadsvoorstel

te hebben tegen eerdere bekendmaking. Wanneer er geen rijksbelangen aan de orde zijn stemt het Rijk in met vervroegde publicatie van het gemeentelijk ruimtelijk plan bij gewijzigde vaststelling.

Consequenties van het voorstel

Nadat u het plan (gewijzigd) heeft vastgesteld, staat beroep open bij de Raad van State. Belanghebbenden kunnen beroep instellen en een voorlopige voorziening aanvragen. Afhankelijk van een eventuele voorziening treedt het bestemmingsplan na publicatie in werking.

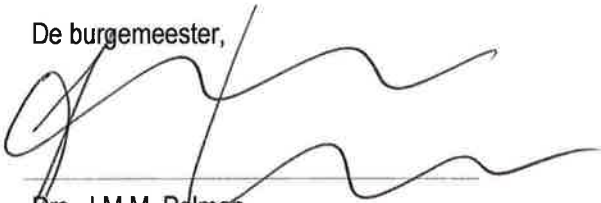
Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,


Mevr. mr. A.C. Spindler.

De burgemeester,


Drs. J.M.M. Polman



RVB12-0093

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 13 november 2012, nr. RVB12-0093;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht en relevante wetgeving;

BESLUIT:

1. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder a. gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
2. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder b. ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
3. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder c. ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
4. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder d. gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A, met dien verstande dat in afwijking van het bepaalde in deze bijlage A de zienswijze voor wat betreft de gevraagde bouwhoogte gegrond wordt verklaard en de maximale bouwhoogte voor het perceel Zeelandhaven 7 wordt aangepast naar 12 meter.
5. De zienswijze genoemd in de nota van commentaar onder e. gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijzen gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A, met dien verstande dat in afwijking van het bepaalde in deze bijlage A de zienswijze voor wat betreft het voortzetten van het bestaand gebruik wordt aangepast met de tekst van artikel 3.3 lid 5 naar: *"Gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - grootschalig 1"."*
6. Het bestemmingsplan "Geertruidapolder" gewijzigd vast te stellen.
7. Het beeldregieplan "Geertruidapolder" vast te stellen.
8. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.
9. Gedeputeerde Staten Noord-Brabant verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

19 DEC. 2012

De griffier,

C.J.M. Terstappen

De voorzitter,