

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

**Bestemmingsplan
Antwerpsestraatweg 23**

Inhoudsopgave: Blz.

Toelichting

1. Aanleiding en doel van de procedure	1
2. Situering van de aanvraag	1
3. Vigerende stedenbouwkundige regeling	1
3.1. Procedurele aspecten	1
3.2. Inhoudelijke aspecten	1
4. Waterhuishoudkundige aspecten	2
5. Procedurele aspecten	3
5.1. Algemeen	3
5.2. Inspraak en vooroverleg	3
5.3. Vervolgprocedure	3

Bijlagen bij de toelichting:

- Vooroverlegreactie afdeling Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Noord-Brabant
- Advies in het kader van de watertoets
- Vooroverlegreactie Brandweer Midden- en West-Brabant

Regels

Analoge plankaart

1. Aanleiding en doel van de procedure

Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Het Fort-Zeekant,' met plannummer IMRO.0748.BP0186-0302, gewijzigd vastgesteld. Daarbij zijn de zienswijzen ingediend door de eigenaar van de percelen Antwerpsestraatweg 23, 25 en 27 gegrond verklaard. Dit heeft ertoe geleid dat verruimde bouw mogelijkheden conform de 1^e herziening van het bestemmingsplan 'Het Fort-Zeekant' uit 2005 in het plan 'Het Fort-Zeekant' werden opgenomen. Verzuimd is echter om ook de bouwvergunning voor het pand Antwerpsestraatweg 23, waarvoor op 21 januari 2009, bouwvergunning is verleend, in het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan op te nemen.

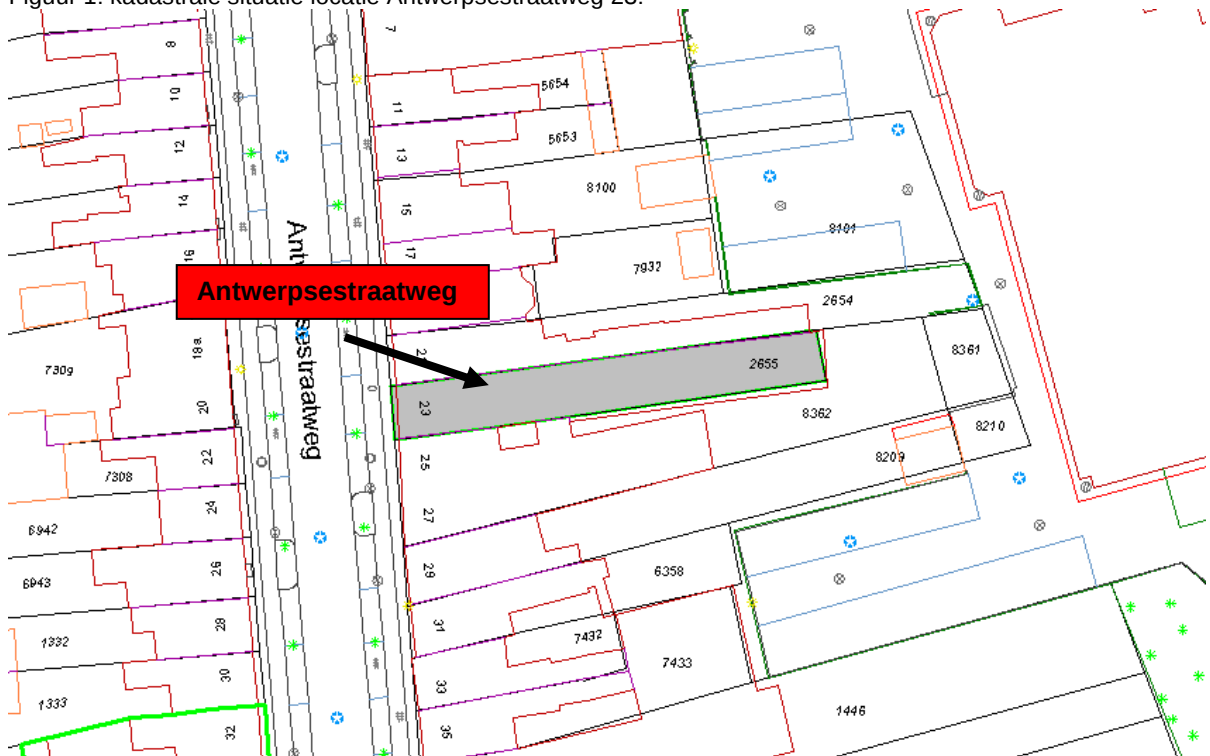
In het voorheen geldende bestemmingsplan was het perceel Antwerpsestraatweg 23 voorzien van de bestemming 'Gemengde doeleinden' met de aanduiding 'Horecabedrijven toegestaan'. Het perceel was bestemd voor woondoeleinden, waarbij op de begane grondlaag een horecabedrijf was toegestaan. Het bestemmingsplan voorzag in het wijzigen van de horecafunctie naar een detailhandelsfunctie. Het hoofdgebouw was echter buiten het bebouwingvlak gelegen. Voor het wijzigen van de functie en het vergroten van het bouwvlak ten behoeve van de detailhandelsfunctie is in 2008 een vrijstellingsprocedure zoals bedoeld in artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) doorlopen. Aansluitend is op 21 januari 2009 de bouwvergunning verleend.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in bovengenoemde omissie waardoor het pand Antwerpsestraatweg 23 van de aanduiding 'detailhandel' zal worden voorzien.

2. Situering van de locatie

Het perceel Antwerpsestraatweg 23 is gelegen ten zuiden van het stadscentrum. Het pand is gelegen tussen de panden Antwerpsestraatweg 21 en 25. In figuur 1 is de locatie weergegeven.

Figuur 1: kadastrale situatie locatie Antwerpsestraatweg 23:



3. Vigerende stedenbouwkundige regeling

3.1 Procedurele aspecten

Door de raad is op 26 juni 2013 het bestemmingsplan "Het Fort-Zeekant", gewijzigd vastgesteld. Dit plan is op 3 september 2013 onherroepelijk geworden.

In bedoeld bestemmingsplan is voor het perceel de bestemming "Gemengd" opgenomen. Op grond van deze bestemming is op het perceel één woning toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 10 en 13 meter. Het hoofdgebouw, de woning, dient gelegen te zijn binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak. Op grond van een specifieke aanduiding is binnen de bestemming 'Gemengd' detailhandel toegestaan. Het perceel Antwerpsestraatweg 23 is niet van deze aanduiding voorzien.

3.2 Inhoudelijke aspecten

Op grond van de in 2009 verleende vergunning zal het perceel worden voorzien van de aanduiding "detailhandel". De bebouwingsmogelijkheden zijn afgestemd op de huidige bebouwingsmogelijkheden en de bestaande situatie. Dit betekent dat het voorste gedeelte van het perceel, waar eveneens sprake is van een bovenwoning, is voorzien van een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 10 en 13 meter. De aangrenzende eenlaagse bebouwing is, conform de verleende bouwvergunning, d.d. 21 januari 2009, opgenomen met een maximum bouwhoogte van 4 meter. De huidige situatie valt nu onder het overgangsrecht. Om recht te doen aan de huidige vergunde situatie is het noodzakelijk een planprocedure te voeren als bedoeld in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.

4. Waterhuishoudkundige aspecten

De bestemmingsplanprocedure voor het betreffende plangebied betreft formeel een planologisch registratieve aangelegenheid. Aangezien hierbij in de uitvoering van de bestemmingsaanduiding qua fysieke bebouwing geen wijzigingen tot stand komen, zal dit geen invloed hebben op de waterhuishouding of de riolering in het gebied.

Om in voldoende mate voorbereid te zijn/blijven op gescheiden afvoer van schoon (hemel)water en het afvalwater, dient bij verbouwingen hier in elk geval al rekening mee te worden gehouden. Daarom dienen, waar van toepassing, in elk geval genoemde waterstromen middels gescheiden leidingen te worden aangeboden op het aansluitpunt.

Gezien het volledig neutrale karakter voor de waterhuishouding inzake dit bestemmingsplan voor betreffende gebied, is een nader invulling van deze waterparagraaf niet aan de orde en als overbodig te beschouwen.

Op 10 oktober is van het waterschap een positief advies ontvangen in het kader van de watertoets. Het advies is opgenomen in de bijlagen.

5. Procedurele aspecten

5.1 Algemeen

Zoals eerder aangegeven vigeert het bestemmingsplan 'Het Fort-Zeekant' zoals dat is vastgesteld op 27 juni 2013 door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan is op 3 september 2013 onherroepelijk geworden. Om de feitelijke situatie van het pand Antwerpsestraatweg 23 vast te leggen wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

5.2 Inspraak en vooroverleg.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de provincie Noord-Brabant en aan het Waterschap Brabantse Delta. Achtereenvolgens wordt hieronder ingegaan op de ontvangen reacties.

De afdeling Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling, cluster Ruimte van de provincie Noord-Brabant, d.d. 24 oktober 2013

Reactie

De provincie stelt dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Conclusie

Gelet op de reactie is geen nadere bespreking noodzakelijk. De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Waterschap Brabantse Delta, d.d. 10 oktober 2013

Reactie

Het waterschap geeft aan dat het bestemmingsplan geen invloed heeft op de waterhuishoudkundige situatie in het gebied aangezien het hier een planologische registratieve aanpassing van het bestemmingsplan betreft en er qua fysieke bebouwing geen wijzigingen tot stand komen. Zij geven een positief wateradvies.

Conclusie

Gelet op de reactie is geen nadere bespreking noodzakelijk. De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Bij de laatste wijziging van de Algemene wet bestuursrecht behoeft, in het kader van de openbare voorbereidingsprocedure, geen inspraak te worden gehouden voor (ontwerp)bestemmingsplannen. Mede gezien de aard van het voorliggende bestemmingsplan is door het college van burgemeester en wethouders besloten geen toepassing te geven aan de gemeentelijke inspraakverordening en voor het voorliggende bestemmingsplan geen inspraakprocedure te volgen.

Brandweer Midden- en West-Brabant, d.d. 27 november 2013

Reactie

De brandweer geeft aan geen bezwaar te hebben tegen het plan.

Conclusie

Gelet op de reactie is geen nadere bespreking noodzakelijk. De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Bij de laatste wijziging van de Algemene wet bestuursrecht heeft, in het kader van de openbare voorbereidingsprocedure, geen inspraak te worden gehouden voor (ontwerp)bestemmingsplannen. Mede gezien de aard van het voorliggende bestemmingsplan is door het college van burgemeester en wethouders besloten geen toepassing te geven aan de gemeentelijke inspraakverordening en voor het voorliggende bestemmingsplan geen inspraakprocedure te volgen.

5.3 Vervolgprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 11 november 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.