



RVB14-0108

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Gageldonk-Oost 2013'
Nummer voorstel : RVB14-0108
Datum voorstel : 27 januari 2015
Portefeuillehouder(s) : A.J.F.M. Linssen
Contactpersoon : A.M.A. Vrijenhoek-de Vries
Afdeling : Stedelijke Ontwikkeling
Contactpersoon Email : A.M.A.Vrijenhoek@bergenopzoom.nl
Contactpersoon Telefoon : (0164) 277657
Programmanummer en naam : 3. Fysiek domein

RAADSVERGADERING	
d.d.	26 FEB. 2015
Beslissing:	
Conform	
Paragraaf	5

Voorstel:

1. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen, genoemd in overzicht ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Gageldonk-Oost 2013', weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
2. Met inachtneming van de wijzigingen, voortvloeiend uit de ambtelijke wijzigingen, het bestemmingsplan 'Gageldonk-Oost 2013', als vervat in de (wettelijk vereiste) bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0205-0301, gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.

Type voorstel:

- ☒ Kaderstellend
☒ Controlerend
☒ Rest

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

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

Communicatieparagraaf:

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 september 2014 voor de duur van zes weken op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen. Op alle adressen in en direct aangrenzend aan het plangebied is een algemene informatiebrief bezorgd. Hierin stond de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Op 16 oktober 2014 is er een inloop- c.q. informatieavond gehouden op het stadskantoor. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.



Raadsvoorstel

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd en op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Tijdens deze periode kan beroep bij de Raad van State worden ingesteld. Afhankelijk van een eventuele voorlopige voorziening treedt het bestemmingsplan na publicatie in werking.

Samenvatting:

Het bestemmingsplan "Gageldonk-Oost 2013" is opgesteld in verband met verplichting tot actualisatie uit de Wet ruimtelijke ordening. Het plan is conserverend van aard. Dit betekent dat er zoveel mogelijk aangesloten is bij het bestaande (toegestane) gebruik en de geldende bouwmogelijkheden, waarbij wel aangesloten is bij de actuele wijze van bestemmen. Op het ontwerpbestemmingsplan dat vanaf 22 september 2014 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen zijn geen zienswijzen ingediend. Ambtshalve is het plan op onderdelen aangepast dat nu ter vaststelling voorligt. Tegen de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep.

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

Bijlage nr.	Omschrijving	Bijgevoegd/Ter inzage
1	Het bestemmingsplan 'Gageldonk-Oost 2013'	Ter inzage
2	Het ontwerpbestemmingsplan 'Gageldonk-Oost 2013'	Ter inzage*
3	Bijlage A Overzicht ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Gageldonk-Oost 2013'	Bijgevoegd

Zie ook www.ruimtelijkeplannen.nl en <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planid=NL.IMRO.0748.BP0205-0301>



RVB14-0108

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 26 februari 2015

Nummer : RVB14-0108

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Gageldonk-Oost 2013'

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen, genoemd in overzicht ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Gageldonk-Oost 2013', weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
2. Met inachtneming van de wijzigingen, voortvloeiend uit de ambtelijke wijzigingen, het bestemmingsplan 'Gageldonk-Oost 2013', als vervat in de (wettelijk vereiste) bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0205-0301, gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.

Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat gemeenten elke tien jaar hun bestemmingsplannen dienen te actualiseren. Gelet op de periode dat de thans huidige bestemmingsplannen binnen de wijk Gageldonk-Oost reeds gelden, is een actualisatie aan de orde.

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

Het bestemmingsplan 'Gageldonk-Oost 2013' heeft tot doel om het plangebied te voorzien van een actuele juridisch-planologische regeling. In het opgestelde bestemmingsplan ligt het accent op het bevestigen en regelen van het toegestane gebruik, het (zo nodig) vastleggen van ruimtelijke kenmerken van de bebouwde en onbebouwde ruimte en het actualiseren (verruiming/uniformering) van de bestemmingsregeling. Bij dit laatste is ook van belang invulling te geven aan de behoefte aan globaliteit en flexibiliteit in de regeling.

Uitwerking voorstel

Planologisch

Algemeen

Het plangebied ligt ten oosten van de binnenstad van Bergen op Zoom. Dit gebied is grotendeels ontwikkeld in de periode 1965-1980 en wordt globaal begrensd door de Wouwsestraatweg in het noorden. Het wijkpark de Vijverberg vormt de begrenzing in het westen. Aan de oost- en zuidkant vormen respectievelijk de Randweg-Oost (A4/A58) en de hoofdwegenstructuur van de Rooseveltlaan de begrenzing.



RVB14-0108

Raadsvoorstel

Het plangebied komt overeen met het plangebied van het bestemmingsplan "Gageldonk-Oost" uit 2004 en een deel van het plangebied van het bestemmingsplan "Gageldonkterrein" uit 2000, voor wat betreft de sporthal Gageldonk en het bijbehorende parkeerterrein. Daarnaast worden het bedrijvengebied gelegen tussen de Wouwsestraatweg/ Gagelboslaan en Schaepmanlaan en het autobedrijf en tankstation aan de Gagelboslaan 161, zoals nu opgenomen in het bestemmingsplan 'Verspreide bedrijven en detailhandel', in het plan 'Gageldonk-Oost 2013' meegenomen.

In het plangebied zijn geen omvangrijke en/of ingrijpende ontwikkelingen of veranderingen op korte termijn aan de orde. Ook zijn er geen specifieke of urgente ruimtelijke knelpunten. Het actuele beleid richt zich op uitvoering van beheersmaatregelen (woningvoorraad, groenstructuur, verblijfsgebied) en op inspelen op ontwikkelingen in de verzorgingsstructuur.

In de raadsmededeling van 4 juli 2014, nummer RMD14-0018, is, conform de motie van 18 december 2013 gekeken naar de mogelijkheid voor het opnemen van een nieuwe woonwagenlocatie in het bestemmingsplan. Hierin is geconcludeerd dat het niet mogelijk is om binnen de huidige structuur van Gageldonk Oost een woonwagenlocatie toe te voegen.

Bij de commissiebehandeling van de raadsmededeling is voorts gesproken over het opnemen van een hondenlosloopplaats. Het bestemmingsplan is voor het opnemen van dergelijke locaties niet het juiste instrument. Deze locaties kunnen aangewezen worden op basis van artikel 2:70 tweede lid van de Algemene Plaatselijke Verordening 2012 (APV).

Parkeerartikel in bestemmingsplan

Op 18 november 2014 heeft de Eerste Kamer de 'Reparatiewet BZK 2014' aangenomen. Op 29 november 2014 is de Reparatiewet BZK grotendeels in werking getreden. In deze wet worden onder andere de bepalingen van de Woningwet geschrapt die de grondslag vormen voor het opnemen van stedenbouwkundige voorschriften in de Bouwverordening. Dit was al de bedoeling van de wetgever bij de invoering van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008.

Een belangrijk stedenbouwkundig voorschrift betreft de in artikel 2.5.30 eerste lid van de (Model)Bouwverordening opgenomen verplichting voor de realisatie van voldoende parkeerplaatsen.

De reparatiewet BZK 2014 regelt dat gemeenten de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening moeten opnemen in bestemmingsplannen. Om dit mogelijk te maken is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In de Bro is opgenomen dat een bestemmingsplan regels kan bevatten waarvan de uitleg bij het gebruik van een bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Zogenaamde "wetsinterpreterende beleidsregels" (artikel 3.1.2 onder a, Bro).

Het overgangsrecht in het wetsvoorstel zorgt ervoor dat de betreffende bepalingen uit de Bouwverordening wel van toepassing blijven voor alle plannen die vastgesteld zijn voor 29 november 2014. Voor alle plannen die vanaf 29 november 2014 worden vastgesteld of worden herzien, geldt dit deel van de Bouwverordening niet meer. Het overgangsrecht wijkt af van het gebruikelijke overgangsrecht voor bestemmingsplannen, waarbij de terinzagelegging van het ontwerp de bepalende datum is.



RVB14-0108

Raadsvoorstel

Om voorgaande reden is een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan Gageldonk-Oost 2013 noodzakelijk. De aangepaste regels zijn terug te vinden in bijlage A met ambtshalve wijzigingen. In basis komt de regeling overeen met hetgeen in de Bouwverordening voor de gemeente Bergen op Zoom geregeld was.

Procedure

De commissie Stad en Ruimte heeft op 10 september 2014 met het ontwerpbestemmingsplan ingestemd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 september 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

Er zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn weergegeven in bijlage A behorende bij dit voorstel.

Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan, zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening is omschreven, is voorgenomen. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien:

1. Kostenverhaal anderszins is verzekerd;
2. Het bepalen van een tijdvak of fasering niet nodig is;
3. Het stellen van locatie-eisen of regels niet nodig is.

Het plan is in conserverend van aard. Het is dus niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Verzoek eerdere bekendmaking

Artikel 3.8, vierde lid van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat het besluit tot vaststelling van een 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 te hebben tegen eerdere bekendmaking. Wanneer er geen rijksbelangen aan de orde zijn, stemt het rijk in met vervroegde publicatie van het bestemmingsplan.

Consequenties van het voorstel

Nadat u het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er kan beroep worden ingesteld en een voorlopige voorziening worden gevraagd tegen de wijzigingen die bij de vaststelling hebben plaatsgevonden. Afhankelijk van het al dan niet vragen van een voorlopige voorziening treedt het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn in werking.

Risico paragraaf

Geïdentificeerde risico's



RVB14-0108

Raadsvoorstel

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
1. Realiseren maatschappelijke effecten	x			
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak	x			
3. Imago gemeente	x			
4. Algemene en externe omgeving		x		
5. Veiligheid	x			
6. Financiën		x		
7. Juridisch		x		
8. Planning		x		
9. Kwaliteit uitvoering	x			
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners	x			

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,

Dhr. dr. F.A. Petter



RVB14-0108

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 27 januari 2015, nr. RVB14-0108;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht en andere relevante regelgeving;

BESLUIT:

1. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen, genoemd in overzicht ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Gageldonk-Oost 2013', weergegeven in de bijbehorende bijlage A.
2. Met inachtneming van de wijzigingen, voortvloeiend uit de ambtelijke wijzigingen, het bestemmingsplan 'Gageldonk-Oost 2013', als vervat in de (wettelijk vereiste) bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0205-0301, gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

26 FEB. 2015

De griffier,

C.J.M. Terstappen

De voorzitter,



Bijlage A

Overzicht ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Gageldonk-oost 2013

Regels:

1. ondergeschikte (taalkundige) wijzigingen;
2. toegevoegd aan Begrippen, artikel 1.109:
 - "zorgwoning
een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven."
3. Toegevoegd aan artikel 3.1 onder d:
 - "ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': tevens voor een bedrijfswoning met bijbehorend erf;"
Overige leden zijn doorgenummerd.
4. Toegevoegd aan artikel 3.2 onder g:
 - "ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag de inhoud van een bedrijfswoning ten hoogste 500 m³ bedragen;"
Overige leden zijn doorgenummerd.
5. Aangepast artikel 9.1 onder d:
 - "een horecavoorziening behorende tot maximaal categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten ondersteunend aan de ter plaatse uitgeoefende activiteiten;"
De regeling in het ontwerp was onbedoeld te ruim. Met deze regeling wordt de lijn gevolgd uit het vigerende plan.
6. Toegevoegd aan artikel 13.1 onder f:
 - "ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk': tevens maatschappelijke voorzieningen op de begane grondlaag;"
7. Toegevoegd aan artikel 13.1 onder g:
 - "ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning': tevens ten behoeve van zorgwoningen;"
Overige leden zijn doorgenummerd.
8. Verwijderd uit de regels zijn artikel 13.2 onder g en onder h:
~~"g. de gezamenlijke oppervlakte van beroepsmatige workruimten in woningen niet meer mag bedragen dan 30% van het vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 50 m²"~~
~~"h. in afwijking van het bepaalde in dit lid onder g bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte' de maximale oppervlakte van de praktijkruimte niet meer dan:~~
 - ~~1. 92 m² voor wat betreft het pand aan de Van Houtenstraat 39 te Bergen op Zoom;~~
 - ~~2. 85 m² voor wat betreft het pand aan de Gagelboslaan 24a te Bergen op Zoom."~~

Deze regels staan reeds bepaald in artikel 13.3 onder a sub 1.
Overige leden zijn teruggenummerd.

Verbeelding:

1. Ter plaatse van Holleweg 101 is de aanduiding 'maatschappelijk' (m) opgenomen;
 - Op de begane grond is huurruimte van Stadlander aanwezig.
2. Ter plaatse van Holleweg 111 is de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – horeca tot en met categorie 1b' (sh-h≤1b) verwijderd.
 - Dit gedeelte is in gebruik genomen door de naastgelegen supermarkt en is niet meer als horecavoorziening in gebruik.
3. Ter plaatse van Wouwsestraatweg 178 is de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw) opgenomen.
 - Hier is een bedrijfswoning aanwezig die niet was geregeld.
4. Bij de flats aan de Heiningen is de aanduiding 'speelvoorziening' verruimd.
 - De aanwezige speelvoorziening was in het ontwerp te klein ingetekend. De aanduiding is verruimd.
5. Bij Van Houtenstraat 2 is de aanduiding 'zorgwoning' (zw) opgenomen.
 - Hier zijn zorgwoningen van Amarant aanwezig.
6. Aan de Okkernoot 1 t/m 11 en Hazelnoot 19 t/m 23 wordt de bouwaanduiding [tae] gewijzigd in [vrij].
 - Ter plaatse is sprake van vrijstaande woningen en niet van twee-aaneen gebouwde woningen.
7. De aanpassingen zijn tevens doorgevoerd in het renvooi.

Aanpassingen aan de regels t.b.v. het parkeren

Aan de bestemmingsomschrijving van de volgende artikelen: Bedrijf, Centrum, Horeca, Kantoor, Maatschappelijk, Sport en Wonen, is de volgende regel toegevoegd:

8. "ten behoeve van het gebruik van de gronden dienen er voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd en tevens in stand te worden gehouden, zoals mede bepaald in artikel 20";

De overige leden zijn doorgenummerd

Artikel 20 Overige regels

20.1 Parkeren en laad- en losmogelijkheden

- a. Ten behoeve van de realisatie, het gebruik en het in stand houden van functies, dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, alsook ruimte voor het laden en lossen van goederen, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het daarbij behorende, onbebouwd blijvende terrein, met dien verstande dat:
 1. voor het bepalen van de benodigde aantal parkeerplaatsen de Nota Parkeernormering van de gemeente Bergen op Zoom moet worden gevolgd;
 2. indien het bedoelde onder a onvoldoende uitsluitel geeft over het te realiseren aantal parkeerplaatsen, dienen de parkeerkencijfers van het CROW te worden gebruikt;
 3. parkeervoorzieningen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd;
- b. middels een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van lid a indien het voldoen aan de parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- c. middels een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van lid a indien op een andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

20.2 Afmeting parkeerplaatsen

Een ruimte voor het parkeren van een personenauto moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:

- a. Indien de afmetingen voor een gehandicapte gereserveerde parkeerruimte, bij haaks parkeren ten minste 3,50 m bij 5,00 m bedraagt;
- b. Indien de afmetingen van een parkeerruimte uitgaande van langsparkeren, voor een personenauto ten minste 1,8 m bij 5,50 m en ten hoogste 3,25 m bij 6,00 m bedraagt, en in geval van haaksparkeren ten minste 2,50 m bij 5,00 m bedraagt.

Overige artikelen zijn doorgenummerd. De juridische planbeschrijving in de toelichting is vanwege het extra artikel aangepast.