

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

Bestemmingsplan Parallelweg 54, Bergen op Zoom
STATUS: VASTGESTELD

Gemeente Bergen op Zoom
Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Team Ruimtelijke Ordening en Vergunningen

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1. Doel en opzet bestemmingsplan

- 1.1. Aanleiding en doel
- 1.2. Ligging en begrenzing plangebied
- 1.3. Geldend bestemmingsplan

Hoofdstuk 2. Doel en uitwerking

- 2.1 Doel van het bestemmingsplan
- 2.2 Uitwerking in het bestemmingsplan

Hoofdstuk 3. Beleids- en omgevingsaspecten

- 3.1 Beleid
- 3.2 Omgevingsaspecten

Hoofdstuk 4. Bestemmingsregeling

- 4.1 Inleiding
- 4.2 Verbeelding
- 4.3 Regels
 - 4.3.1 *Inleidende regels*
 - 4.3.2 *Bestemmingsregels*
 - 4.3.3 *Algemene regels*
 - 4.3.4 *Overgangs- en slotregels*

Hoofdstuk 5. Uitvoeringsaspecten

- 5.1 Economische uitvoerbaarheid
- 5.2 Overleg en procedure

Hoofdstuk 1. Doel en opzet bestemmingsplan

1.1 Aanleiding en doel

Bij besluit van 12 november 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders op grond van een daartoe ingediend bouwplan met toepassing van de afwijkingsprocedure 2.12, eerste lid, sub a en onder 3° een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van een joblodge (logiesgebouw ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten) op het perceel Parallelweg 54 in Bergen op Zoom. Deze omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk in werking getreden.

De verleende omgevingsvergunning is vervolgens opgenomen in het bestemmingsplan "Gageldonk-West". Uitgangspunt hierbij was dat de omgevingsvergunning 1 op 1 zou worden overgenomen. Geconstateerd is dat in het bestemmingsplan "Gageldonk-West" onbedoeld een ten opzichte van de omgevingsvergunning afwijkende regeling voor de joblodge is opgenomen. Deze afwijking heeft tot gevolg dat er ook op het achterste deel van het perceel Parallelweg 54 bebouwing ten behoeve van de joblodge kan worden opgericht. Dit is niet de bedoeling geweest en is ook niet in overeenstemming met de verleende omgevingsvergunning.

Het doel van dit bestemmingsplan is om dit te herstellen, waarbij de bestemmingsregeling een juiste weergave is van de voor het perceel Parallelweg 54 verleende omgevingsvergunning voor de realisatie van een joblodge.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan bestaat uit het perceel plaatselijk bekend: Parallelweg 54, kadastraal bekend: Bergen op Zoom, sectie D, nummers 1651 en 2091 (ged.). Het perceel is gelegen aan de westkant van de wijk Gageldonk-West. Deze wijk ligt ten oosten van stadscentrum van Bergen op Zoom.



Afbeelding 1: globale weergave plangebied

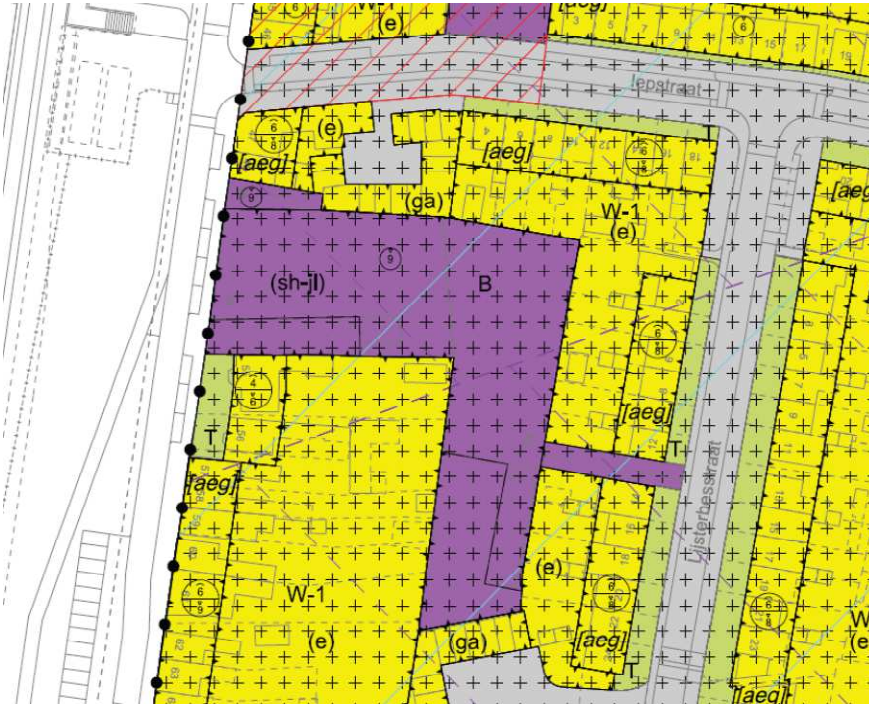
1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan "Gageldonk-West", vastgesteld op 21 november 2013 en onherroepelijk geworden op 10 december 2014. Het perceel heeft hierin de bestemming 'Bedrijf' met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van horeca – joblodge'. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven behorende tot categorie 1 en 2 uit de bij het bestemmingsplan gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten. De gronden zijn tevens bestemd voor een joblodge, waarbij de volgende specifieke gebruiksregels van toepassing zijn:

1. het aantal personen, waaraan logies/huisvesting wordt geboden, bedraagt maximaal 52 personen;
2. er dienen minimaal 26 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd;

3. het aanbieden van logies/huisvesting en het beheer/toezicht vindt plaats overeenkomstig het keurmerk huisvesting arbeidsmigranten van de Stichting Normering Flexwonen. Indien deze stichting is opgeheven, kan worden volstaan met een vergelijkbare certificering van een andere organisatie.

Er is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de gebouwen dienen te worden opgericht. Dit bouwvlak mag ten behoeve van de hiervoor genoemde functie voor 100% worden bebouwd. Binnen het bouwvlak geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter.



Afbeelding 2: uitsnede plankaart bestemmingsplan Gageldonk-West

Hoofdstuk 2. Doel en uitwerking

2.1 Het doel van dit bestemmingsplan

Het doel van dit bestemmingsplan is om het perceel Parallelweg 54 in Bergen op Zoom te voorzien van een planologische regeling die enerzijds recht doet aan de op 12 november 2013 verleende omgevingsvergunning voor de realisatie van een joblodge op het perceel Parallelweg 54 in Bergen op Zoom en anderzijds de geldende bedrijfsbestemming, zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan “Gageldonk-West” intact laat.

2.2 Uitwerking in het bestemmingsplan

Voor het perceel is de bestemming ‘Bedrijf’ opgenomen. Binnen deze bestemming zijn bedrijfsactiviteiten behorende tot en met categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Voor deze functie zijn de gebruiks- en bouwregels overgenomen uit het bestemmingsplan “Gageldonk-West”. Hierin worden ook geen wijzigingen voorgestaan.

Naast bedrijvigheid is ook een joblodge toegestaan. Hiervoor is de aanduiding ‘specifieke vorm van horeca-joblodge’ opgenomen. Deze ligt, in tegenstelling tot hetgeen in het bestemmingsplan “Gageldonk-West” was opgenomen, niet over het gehele perceel, maar op dat gedeelte, waarvoor de omgevingsvergunning is verleend. De in het bestemmingsplan “Gageldonk-West” opgenomen specifieke gebruiksregels voor de joblodge blijven gehandhaafd. De bouwregels zijn zodanig aangepast dat hiermee recht wordt gedaan aan de verleende omgevingsvergunning. Dit betekent dat het bouwplan aan de basis heeft gelegen voor de opgenomen bouwregels voor de joblodge. Dit komt op de plankaart tot uitdrukking door de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – afwijkend bouwen 1’ en de gehanteerde bouwhoogtes.

Hoofdstuk 3. Beleids- en omgevingsaspecten

3.1 Beleidsaspecten

Het onderhavige bestemmingsplan is feitelijk een juridisch registratieve aangelegenheid. Een recentelijk verleende en onherroepelijke omgevingsvergunning wordt in een bestemmingsplan opgenomen. Gelet hierop kan in dit bestemmingsplan een beleidsmatige onderbouwing achterwege blijven. Deze is immers al geleverd in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning d.d. 12 november 2013.

3.2 Omgevingsaspecten

Het onderhavige bestemmingsplan is feitelijk een juridisch registratieve aangelegenheid. Een recentelijk verleende en onherroepelijke omgevingsvergunning wordt in een bestemmingsplan opgenomen. Gelet hierop kan in dit bestemmingsplan een beschouwing van de omgevingsaspecten (water, flora en fauna, verkeer, milieu en dergelijke achterwege blijven. Dit heeft immers al plaatsgevonden in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning d.d. 12 november 2013. Met betrekking tot het aspect archeologie wordt nog opgemerkt dat de in het bestemmingsplan “Gageldonk-West” opgenomen dubbelbestemming ‘Waarde- Archeologie’ in dit plan is overgenomen.

Hoofdstuk 4. Bestemmingsregeling

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze de hiervoor vastleggen van de feitelijke situatie juridisch is vertaald. Ingegaan wordt op de juridische opzet van het bestemmingsplan (het karakter van het plan, de verbeelding en de regels).

Het bestemmingsplan voorziet in een actuele en correcte juridische basis voor het plangebied. Daartoe is in het plan een gedetailleerde regeling van bestemmingen en bouw- en gebruiksregels opgenomen.

4.2 Verbeelding

Welke bestemming gronden binnen het plangebied hebben is te zien op de verbeelding. Er is een digitale verbeelding en een analoge verbeelding. Alle gronden binnen het plangebied hebben een bestemming gekregen. Binnen de bestemming zijn aanduidingen aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid (bijvoorbeeld topografische gegevens).

4.3 Regels

De regels gaan over het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of nog op te richten bouwwerken. Voor de opbouw van de regels is aangesloten bij de SVBP 2012. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels; met daarin een aantal begripsbepalingen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels; met daarin per bestemming onder meer bestemmingsomschrijving, bouwregels en afwijkingsregels;

Hoofdstuk 3: Algemene regels; met daarin algemene bouw-, afwijkings-, wijzigings-, aanduidings-, en gebruiksregels;

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels; met daarin het overgangsrecht, en de slotregel.

4.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen, welke van belang zijn voor een juiste toepassing van de regels. In artikel 1 worden begripsbepalingen gegeven met daarin een nadere uitleg van een aantal in de regels gehanteerde begrippen. Hierdoor wordt de eenduidigheid en daarmee de rechtszekerheid vergroot. Artikel 2 bevat regels die aangeven op welke wijze bepaalde zaken, zoals grondoppervlakte en inhoud van gebouwen dienen te worden bepaald.

4.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat artikelen waarin regels zijn opgenomen betreffende de op de verbeelding voorkomende bestemmingen en de op de verbeelding aangegeven aanduidingen met betrekking tot de toegestane (hoofd)bebouwing. Bij de opbouw van deze regels is, voor zover voorkomend binnen de verschillende bestemmingen, de indeling overeenkomstig de SVBP 2012 aangehouden:

- Bestemmingsomschrijving

In dit onderdeel wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven, dit houdt in: de functies die binnen de bestemming "als recht" zijn toegestaan. De bestemmingsomschrijving vormt de eerste "toetssteen" voor bouwactiviteiten en/of gebruiksvormen. Beiden zijn slechts toegestaan, voor zover zij zullen plaatsvinden binnen de opgenomen omschrijving.

- Bouwregels

Dit onderdeel geeft aan welke bouwwerken mogen worden opgericht. Voorop staat dat slechts mag worden gebouwd ten behoeve van de voor de bestemming aangegeven bestemmingsomschrijving.

- Afwijking van de bouwregels

In een aantal gevallen zijn voor de bestemming specifieke afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid kunnen onder voorwaarden en binnen de betreffende bestemming bouwactiviteiten worden toegelaten, welke niet als recht zijn toegestaan.

- Afwijking van de gebruiksregels

In de bestemmingen komen ook een aantal specifieke afwijkmogelijkheden voor. Met toepassing van een afwijkmogelijkheid kunnen onder voorwaarden en binnen de betreffende bestemming gebruiksvormen worden toegelaten, welke niet als recht zijn toegestaan.

- Omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

Ten behoeve van het behoud van in het plan voorkomende waarden is de uitvoering van bepaalde werken en/of werkzaamheden aan een vergunning gebonden (omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

- Wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid om via een voorgeschreven procedure, voor een specifieke situatie of geval, af te wijken van de bestemmings- en bebouwingsregels.

De in dit hoofdstuk opgenomen bestemmingen worden hieronder achtereenvolgens toegelicht.

Bedrijf

Deze bestemming ligt over het gehele plangebied. In de planregels is aangegeven dat hier bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan behorende tot en met categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De gebouwen moeten worden opgericht binnen het bouwvlak, waarbij het bouwvlak volledig mag worden bebouwd. Binnen dit vlak geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter. Buiten het bouwvlak zijn enkel andere bouwwerken toegestaan. Voor een gedeelte van het plangebied is de aanduiding 'specifieke vorm van horeca- joblodge' opgenomen. Hier is een joblodge met de daarbij behorende parkeervoorziening toegestaan. Voor deze functie is een afwijkende bouwregeling opgenomen. Enkel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkend bouwen – 1' mogen gebouwen ten behoeve van de joblodge worden gebouwd. Voor deze functie gelden afwijkende bouwhoogtes.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming 'Wonen'.

Wonen

Deze bestemming komt in het plangebied niet voor, maar is opgenomen vanwege de bij de bestemming 'Bedrijf' opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Waarde – Archeologie

Voor het gehele plangebied is deze dubbelbestemming opgenomen. Hiermee wordt recht gedaan aan de ter plaatse aanwezige archeologische verwachtingswaarde. Voor het uitvoeren van andere werken is een vergunningstelsel opgenomen. Dit vergunningstelsel is, gelet op de geldende verwachtingswaarde, van toepassing op het moment dat er over een oppervlakte van 100m² en dieper dan 0,5 meter werkzaamheden plaatsvinden. Met inachtneming hiervan zijn op deze gronden eveneens bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemmingen toegestaan.

4.3.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

De anti-dubbeltelbepaling is erop gericht om grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing te laten.

Algemene bouwregels

Het onderhavige artikel dient te voorkomen dat situaties ontstaan, welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan. Daarnaast beoogt dit artikel te voorkomen dat bouwwerken die groter of juist kleiner zijn dan in de bouwregels bij de diverse bestemmingen is toegestaan of voorgeschreven, onder het overgangsrecht komen te vervallen. Voor deze bouwwerken gelden de bestaande grotere dan wel kleinere afmetingen als maximaal respectievelijk minimaal toegestaan.

Algemene aanduidingsregels

Het plangebied valt in het radarverstoringgebied en de zogenaamde IHCS van de vliegbasis Woensdrecht. Deze zones zijn middels een gebiedsaanduiding aangegeven en hebben invloed op de maximaal toegestane bouwhoogte.

Algemene afwijkingsregels

Deze afwijkingsmogelijkheden hebben tot doel flexibiliteit in het plan in te bouwen. Het afwijken van de bebouwingsregels, ten behoeve van bijvoorbeeld het oprichten van nutsvoorzieningen en het in beperkte mate afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen, kan in veel gevallen plaatsvinden zonder dat hierdoor het belang van een goede ruimtelijke ordening wordt geschaad. Voor dit soort gevallen is derhalve in het plan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn voor burgemeester en wethouders enkele mogelijkheden gecreëerd om, via een = wijzigingsprocedure, in iets ruimere mate dan bij de “algemene afwijkingsregels” af te wijken van de regels. Het gaat dan echt om een wijziging van het bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheden dragen bij aan een meer flexibel plan.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is het parkeren geregeld. Dit artikel bevat in feite de regels omtrent parkeren en laden- en lossen zoals deze voorheen in de bouwverordening waren opgenomen. Door een wetswijziging in 2014 is het echter noodzakelijk om deze regeling in het bestemmingsplan onder te brengen. Via dit artikel wordt dit bewerkstelligd. In de regels wordt verwezen naar de ten tijde van de vaststelling van dit plan meest recente versie van de Nota parkeernormering. Deze Nota is ook als bijlage bij de regels gevoegd. Belangrijk hierbij is te onderkennen dat er feitelijk sprake is van een dynamische verwijzing. Dit betekent dat gedurende de looptijd van het bestemmingsplan een gewijzigde versie van de Nota van toepassing kan zijn en niet de Nota die ten tijde van de vaststelling als bijlage bij de regels is gevoegd.

4.3.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

De overgangsregels voor bouwen hebben ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken welke op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en welke afwijken van de bouwregels van het plan. Overgangsregels voor gebruik betreft het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan (rechtens) afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming.

Slotregel

Dit artikel tenslotte, geeft aan onder welke naam de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald (citeertitel).

Hoofdstuk 5. Uitvoeringsaspecten

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan zoals dat in het Bro is omschreven is voorgenomen. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien:

1. het 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 onderhavige bestemmingsplan is een juridisch registratieve aangelegenheid. Het opstellen van een exploitatieplan is daarmee niet aan de orde. Kostenverhaal voor zover aan de orde is reeds middels een anterieure overeenkomst in het kader van de verleende omgevingsvergunning met initiatiefnemer geregeld.

5.2 Overleg en procedure

Overleg

Er is, gelet op de aard van het onderhavige bestemmingsplan, geen inspraaktraject gevoerd. Vooroverleg met vooroverleginstanties heeft op informele wijze plaatsgevonden.

Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 11 februari 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn is het voor een ieder mogelijk om schriftelijke dan wel mondelinge zienswijzen naar voren te brengen. Ingediende zienswijzen worden door de gemeenteraad betrokken bij de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan.