

TOETS BESTEMMINGSPLAN

Dossiernummer:	WO/2019/913	Datum binnengekomen	19-12-2019
Behandelend ambtenaar	K.P. Melis	Datum beoordeling	27-02-2020
Adres bouwplan:	Burgemeester Van de Laarstraat 1 3 en 5 te Bergen op Zoom te Bergen op Zoom		
Aard bouwplan:			

Geldend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan en heeft hierin de bestemming .Er moet worden getoetst aan artikel van het bestemmingsplan.

Resultaat toets :

- Het bouwplan voldoet
- Het bouwplan voldoet niet,
want

NIEUW BESTEMMINGSPLAN OF VOORBEREIDINGSBESLUIT

Nieuw Bestemmingsplan of voorbereidingsbesluit:

Status

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Voor het gebied geldt een Voorbereidingsbesluit | |
| <input type="checkbox"/> Voor het gebied geldt een nieuw bestemmingsplan | <input type="checkbox"/> Voorontwerp
<input type="checkbox"/> Ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelgd
<input type="checkbox"/> Ontwerp bestemmingsplan vastgesteld |

Het perceel is gelegen in het ontwerpbestemmingsplan en heeft hierin de bestemming .. Er moet worden getoetst aan artikel van het bestemmingsplan.

Resultaat toets :

- Niet van toepassing
- Het bouwplan voldoet
- Het bouwplan voldoet niet, want

AFWIJKING

Afwijking bestemmingsplan

Aan het plan kan slechts medewerking worden verleend indien een afwijkingsprocedure wordt gevoerd.

Binnenplanse ontheffing

- Binnenplanse afwijking
- Overgangsbepalingen
- Wijzigingsbevoegdheden

Buitenplanse ontheffing

- Kruiemelgeval
- Project afwijkingsbesluit

- Niet van toepassing
- Afwijking akkoord
- Afwijking niet akkoord, want

TOETS PARKEERNORM

Artikel 2.5.30, lid 1 van de bouwverordening bepaalt dat indien de omvang of de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte van ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen op meer dan twee wielen, in deze behoefte in voldoende mate moet zijn voorzien, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het daarbij behorende, onbebouwd blijvende terrein.

Volgens de parkeernorm (vastgelegd in het verkeerstructuurplan voor onze gemeente) is het project aan te merken als (functie parkeernota) in (zone) met een verkeersaantrekkende werking van: (norm) parkeerplaats per (eenheid).

Resultaat toets :

- Niet van toepassing
- Het project voldoet
- Het project voldoet niet, want [reden_niet_v_bestem_nw]

Dat het bouwen in



Artikel 5 Gemengd (GD)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- cultuur en ontspanning, zoals atelier, bowlingbaan, creativiteitscentrum, dansschool, museum, muziekschool, sauna, speeltuin (overdekt), wellness en daarmee naar aard vergelijkbare functies; **[Voldoet]**
- beheers- en dienst ruimtes, zoals sanitaire voorzieningen;
- maatschappelijke voorzieningen, zoals gezondheidszorg, apotheek, buitenschoolse opvang, onderwijs, praktijkruimten,

verenigingsleven, welzijnsinstellingen, zorginstellingen en daarmee naar aard vergelijkbare functies;

d. grootschalige detailhandel: detailhandel zoals genoemd onder 'toegestaan' in de als bijlage aan deze regels toegevoegde Staat van Branches PDV en GDV en branches voor zover toegestaan ingevolge het bepaalde in lid 5.3.2.; **[Voldoet]**

e. horecabedrijven zoals genoemd in categorie 1 en/of 2 van de als bijlage aan deze reeds toegevoegde Staat van Horecabedrijven;

f. met ambulante detailhandel vergelijkbare detailhandel in stalletjes en kiosken ter ondersteuning van deze bestemming;

g. ontmoetings- en vergaderaccommodatie;

h. sport en recreatie, zoals fitness, indoorgolfbaan/pitch en put, sportschool en daarmee naar aard vergelijkbare functies;

i. een supermarkt met bijbehorende detailhandel;

j. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument": eigen zijnde cultuurhistorische en architectonische waarde;

k. bijbehorende voorzieningen zoals interne verkeersruimten, ontsluitingswegen, boven- en ondergrondse parkeervoorzieningen, groen, water en terrassen.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid bedoelde functies worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het bouwvlak; **[Voldoet wijkt niet af t.o.v. eerder verleende vergunning]**

b. de bouwhoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" is aangegeven; **[Voldoet wijkt niet af t.o.v. eerder verleende vergunning]**

c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument" ten hoogste drie bouwlagen zijn toegestaan;

op de gronden zonder aanduiding "specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument" bedraagt het aantal bouwlagen ten hoogste twee;

d. de bouwhoogte van palen, masten, portalen voor geleidingen, beveiliging en regeling voor verkeer alsmede met een beperkt oppervlak daarmee gelijk te stellen bouwwerken, ten hoogste 15m. mag bedragen;

e. de bouwhoogte van kunstobjecten ten hoogste 15 m mag bedragen;

f. de bouwhoogte van speelvoorzieningen ten hoogste 4 m mag bedragen;

g. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken ten hoogste 3 m mag bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

5.3.1. Algemeen

- a. opslag van vuurwerk is niet toegestaan;
- b. de gronden en opstallen te gebruiken als coffeeshop, smart- en /of growshop en/of groothandel in smart- en growproducten en/of belwinkel is niet toegestaan;
- c. het oprichten van dienst- c.q. bedrijfswoningen is niet toegestaan.

5.3.2. Grootschalige detailhandel

a. de gezamenlijke brutovloeroppervlakte van grootschalige detailhandel, waaronder ten hoogste één bouwmarkt, bedraagt ten hoogste 15.100 m²; **[Voldoet zie bijgaand overzicht verdieping wordt bijeenkomstfunctie]**

- b. de brutovloeroppervlakte van een bouwmarkt bedraagt ten hoogste 4.200 m²;
- c. de brutovloeroppervlakte van grootschalige detailhandelsvestigingen bedraagt ten minste 500 m² per vestiging, behoudens het bepaalde onder e; **[Voldoet zie bijgaand overzicht]**
- d. in aanvulling op het bepaalde in lid 5.1 onder d zijn tevens toegestaan:
1. één grootschalige detailhandelsvestiging in kleinmeubelen uitsluitend in combinatie met huishoudelijke artikelen algemeen assortiment; de laatst genoemde branche is niet zelfstandig en niet als overwegend toegestaan;
 2. één grootschalige detailhandelsvestiging in tuinmeubels uitsluitend in combinatie met huishoudelijke artikelen algemeen assortiment; de laatst genoemde branche is niet zelfstandig en niet als overwegend toegestaan;
 3. één grootschalige detailhandelsvestiging in speelgoed;
 4. één grootschalige detailhandelsvestiging in kindermeubelen en kinderwagens uitsluitend in combinatie met baby artikelen algemeen assortiment; de laatst genoemde branche is niet zelfstandig en niet als overwegend toegestaan;
- e. in afwijking van het hiervoor bepaalde onder c, bedraagt de brutovloeroppervlakte van iedere grootschalige detailhandelsvestiging als bedoeld onder d ten minste 1.000 m² en ten hoogste 1.250 m²;
- f. in aanvulling op het bepaalde in lid 5.1 onder d is tevens grootschalige detailhandel toegestaan in:
1. sportkleding, maar niet zelfstandig en niet als overwegend, en uitsluitend in combinatie met hiermee vergelijkbare grootschalige detailhandelsvestigingen als genoemd in de Staat van Branches PDV en GDV onder 'toegestaan';
 2. tweedehands goederen algemeen assortiment uitsluitend ter plaatse van gronden zonder de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument";
- g. stalletjes en kiosken zijn uitsluitend in een gebouw toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van cultuur en ontspanning - gemeentelijk monument"; het gezamenlijke aantal stalletjes en kiosken ter ondersteuning van deze bestemming bedraagt ten hoogste 3; de brutovloeroppervlakte van een stalletje of kiosk bedraagt ten hoogste 10 m² per stalletje of kiosk.

5.3.3. Horeca

a. de gezamenlijke brutovloeroppervlakte voor zelfstandige horecabedrijven, anders dan een ondergeschikte en niet-zelfstandige horecavoorziening deel uitmakend van een winkel of bedrijf of instelling zoals een koffiebar, bedraagt ten hoogste 350 m².

-

5.3.4. Ontmoetings- en vergaderaccommodatie

a. de gezamenlijke brutovloeroppervlakte voor ontmoetings- en vergaderaccommodatie bedraagt ten hoogste 1200 m²;

b. ontmoetings- en vergaderaccommodatie is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument".

-

5.3.5. Supermarkt met bijbehorende detailhandel

a. er is ten hoogste één supermarkt toegestaan;

b. de brutovloeroppervlakte van een supermarkt bedraagt ten minste 2.500 m² en ten hoogste 3000 m²;

c. de bijbehorende detailhandel van een supermarkt mag bestaan uit een drogisterij en/of slijterij;

d. de brutovloeroppervlakte van bijbehorende detailhandel bij een supermarkt bedraagt ten hoogste 360 m².

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

5.4.1 Wijziging branches en oppervlaktematen

Burgemeester en wethouders kunnen de branches en de oppervlaktematen, zoals opgenomen in lid 5.1 onder d respectievelijk lid

5.3.2. onder a, wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een branche die in de Staat van Branches PDV en GDV is opgenomen in de categorie 'niet toegestaan', mag worden toegestaan;
- b. de maximale brutovloeroppervlakte als genoemd in lid 5.3.2. onder a mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
- c. wijziging is slechts toegestaan indien is aangetoond dat er voldoende parkeerruimte aanwezig is, gebaseerd op een parkeeronderzoek, en geen sprake is van een onevenredig grotere verkeersaantrekkende werking;
- d. wijziging is slechts toegestaan indien is aangetoond dat er geen duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur in Bergen op Zoom optreedt, gebaseerd op een branchegericht distributieplanologisch onderzoek, waarin inzicht wordt gegeven in de effecten op het bestaande winkelaanbod en de detailhandelsstructuur; over de planwijziging wordt advies gevraagd bij Commissie winkelplanning van de gemeente Bergen op Zoom of een daarmee vergelijkbare instantie.

Overzicht huisnummering en oppervlakten gebouw De Zeeland en winkelhaak per 03-03-2020

adres	functie	Opp. PDV/GDV gebouwd	Opp. Dumphal deal	Opp. PDV/GDV vergund maar nog niet gebouwd	Opp. PDV/GDV Inclusief Dumphal deal	Opp. Regulier passend binnen bp	Opp. Andere functies
Markiezaatsweg 5	Winkelfunctie (Albert Heijn supermarkt)					2.870 m ²	
Markiezaatsweg 7	Winkelfunctie (Etos)					250 m ²	
Markiezaatsweg 11	Winkelfunctie (Versmarkt)		1.015 m ²		1.015 m ²		
Markiezaatsweg 13	Winkelfunctie (winkel in bloemen en planten)	501 m ²			501 m ²		
Markiezaatsweg 15	Winkelfunctie (winkel in schoenen, mode, sport- en Vrijtijdsartikelen)		997 m ²		997 m ²		
Markiezaatsweg 17	Winkelfunctie (Action)		1.013 m ²		1.013 m ²		
Markiezaatsweg 19	Winkelfunctie	1.001 m ²			1.001 m ²		
Markiezaatsweg 21	Indoorminigolfbaan						384 m ²
Markiezaatsweg 23	Kantoorfunctie						331 m ²
Markiezaatsweg 25	Bijeenkomstfunctie (bowling)						2.295 m ²
Markiezaatsweg 29	Bijeenkomstfunctie (restaurant "De Watertuinen")						1.280 m ²
Burgemeester Van de Laarstraat 1	Winkelfunctie (in nog te bouwen gebouw 8)				731 m ²	731 m ²	
Burgemeester Van de Laarstraat 3	Bijeenkomstfunctie (in nog te bouwen gebouw 8)						1.563 m ²
Burgemeester Van de Laarstraat 5	Winkelfunctie (in nog te bouwen gebouw 8)				718 m ²	718 m ²	
Burgemeester Van de Laarstraat 7	Winkelfunctie (Big Bazaar)		1.011 m ²		1.011 m ²		
Burgemeester Van de Laarstraat 9	Bijeenkomstfunctie						1.355 m ²
Burgemeester Van de Laarstraat 11	Winkelfunctie (keuken kampioen)	902 m ²			902 m ²		
Burgemeester Van de Laarstraat 13	Winkelfunctie (Praxis bouwmarkt)	3.966 m ²			3.966 m ²		
Burgemeester Van de Laarstraat 15	Winkelfunctie	2.831 m ²			2.831 m ²		
Totalen			4.036 m²		m²	14.686 m²	
					Toegestaan:	15.100 m²	

Conclusie: voldoet