



Geeft Eerbiedig te kennen:

De **VERENIGING BINNENSTAD BERGEN OP ZOOM**, gevestigd te Bergen op Zoom aan de Dubbelstraat 20, hierna te noemen “de Vereniging”, te dezer zake domicilie kiezende te Bergen op Zoom aan de Jacob Obrechtlaan 7^E ten kantore van Nieland advocatuur waarvan Mr H.E.Chr.M. Nieland optreedt als gemachtigde (zulks met het recht van substitutie) (postadres: Postbus 913, 4600 AX Bergen op Zoom)

Dit bezwaarschrift richt zich tegen de beschikking van de het College van Burgemeester en Wethouders van Bergen op Zoom van 5 maart 2020 nr. WO/2019/913 waarbij een omgevingsvergunning is verleend voor aanpassing van de vloeren van Gebouw 8 van “De Zeeland” aan de Burgemeester van de Laarstraat 1-3-5 (**productie 1**).

Bij dit bezwaarschrift wordt tevens overgelegd de Aanvraag omgevingsvergunning van 19 december 2019 (**productie 2**) alsmede Toets aan het bestemmingsplan van 27-2-2020 (**productie 3**)

Belanghebbende in deze is **GEBOUW DE ZEELAND BERGEN OP ZOOM BV**, gevestigd te 4615 PA Bergen op Zoom aan de Markiezaatsweg nr. 23;

De Vereniging heeft bezwaren tegen de verleende omgevingsvergunning op de hierna te melden gronden.

Alvorens de gronden te formuleren acht de Vereniging het van belang dat stil gestaan wordt bij het aan de aan het afgeven van deze omgevingsvergunning voorafgaande geschiedenis. Hiervan wordt een korte samenvatting gegeven.

Het bestemmingsplan (BP) “De Zeeland” werd opgesteld door Adviesburo RBOI (thans Rho Adviseurs) in opdracht van Gebri International BV.

Het bestemmingsplan werd op 27 juni 2012 (RVB12-0033) door de gemeenteraad vastgesteld. Het plan werd -na beroep van enige bedrijven en een ondernemer- onherroepelijk door uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 18 september 2013 nr. 201208105. Het bestemmingsplan is te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl en https://bergenopzoom.nl/Inwoners/Wonen_verbouwen_verkeer/Bouwen_en_verbouwen/Bestemming_splannen/Bestemmingsplannen_beheersverordeningen/Bergen_op_Zoom/Onherroepelijk/Bestemming_splan_De_Zeeland Er wordt hier naar die vindplaatsen verwezen, waardoor overlegging van deze stukken in deze procedure achterwege kan blijven.

Het gehele complex “De Zeeland” (voormalige suikerfabriek + winkelhaak) kreeg bestemming “Gemengd”.

Hierbij wordt overgelegd artikel 5 van de Regels van het onderhavige bestemmingsplan, waarbinnen een aantal bestemmingen zijn opgesomd. (**productie 4**).

In het plan werden ter bescherming van de koopaantrekkelijkheid van het kernwinkelgebied van Bergen op Zoom diverse bepalingen opgenomen. De van belang zijnde bepalingen zijn o.a.:



- slechts één supermarkt (voor dagelijkse goederen) met een regionale uitstraling,
- alleen grootschalige detailhandel (GDV/PDV Grootschalige resp. Perifere Detailhandels Vestigingen).
- maximaal 15.100m². GDV/PDV (de toegelaten (negatieve lijst) grootschalige detailhandel is in plan genoemd).
- maximaal 350m² zelfstandige horeca
- maximaal 1.200 m² ontmoetings- en vergaderruimte, en deze alleen in het (gemeentelijk) monument (voormalige suikerfabriek).

In de Raadscommissie Burger en Bestuur van 6 november 2013 (1,25 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan) werd in een bespreking over verplaatsing van het naast “De Zeeland” gelegen dierenasiel door wethouder Linssen al als voorbeeld genoemd dat er een Action in De Zeeland zou komen (geluidsverslag 1:57.44, 2:03:20 en 2:07:25).

<https://bergenopzoom.raadsinformatie.nl/vergadering/78726/commissie%20Burger%20en%20Bestuur%202006-11-2013>

Nog geen jaar later volgen de eerste aanvragen Action en BigBazar (beide van 29 september 2014) en de eerste aanvraag Versmarkt (van 21 oktober 2014), allemaal binnen anderhalf jaar na vaststelling van het bestemmingsplan. Reden hiervoor zou zijn: moeite huurders te vinden, waarover hierna meer.

Op 21 juli 2014 (2 jaar na vaststelling van het plan) besluit het college van het plan af te wijken en in te stemmen met 4000 m² kleinschalige detailhandel in “De Zeeland”. Dit naar aanleiding van door de ondernemer gewenste verplaatsing van de Dumphal uit de Boutershemstraat 54 met achterliggende loods (BAG nr 54, 848 m²) naar een nieuw te bouwen pand op het Geertuidaplein. Ook voor het Geertuidaplein gold een negatieve lijst voor toegelaten detailhandel. Dit collegebesluit wordt niet gepubliceerd en evenmin actief met de Raad gedeeld.

Het besluit wordt pas publiekelijk genoemd op 3 september 2014 op een informatiebijeenkomst (over project Bergse Haven in zijn algemeenheid). Hoe en waarom het is vermeld en met welke toelichting is onbekend.

In de Bergse Bode van 9 november 2014 staan de aanvragen Action en BigBazar (BB voor Burgemeester van de Laarstraat nr 1, wordt vervangen door een 2^e aanvraag voor nr. 7) vermeld.

Op 21 december 2014 (8 weken na de aanvraag!) werd de eerste aanvraag voor een Versmarkt in de Bergse Bode gepubliceerd. Aanvraagnummer 20141021OMV9795 (de tweede aanvraag heeft nr 20150216OMV10092).

(De verlenging beslistermijn op 12 december 2014 en afwijzing op. 23 januari 2015 werden niet gepubliceerd).

Dit betreft allemaal kleinschalige detailhandel.

Zulks onder voorwaarden vastgelegd bij de “Dumphaldeal” (NB een privaatrechtelijke overeenkomst die een bestemmingsplan niet kan wijzigen):

- minimaal 1000 m² per vestiging;
- geen tussenmuren;
- indien samenvoeging kleinere bedrijven tot 1000m² geen onttrekking aan de binnenstad.

De Versmarkt-vergunningaanvraag 20141021OMV9795 werd op 23 januari 2015 U15-01622 afgewezen wegens onder meer het ontbreken van de tussenmuren:



Op 22 januari 2014 hebben wij van u een gewijzigde plattegrondtekening ontvangen. Deze tekening voorziet niet in een één aaneengesloten afgebakende winkelunit van minimaal 1.000 m² maar in één winkeleenheid met een oppervlakte van 846 m² aangevuld met de "krijtstreep" vloeroppervlakten 2.01, 2.0.2, 2.0.3, 2.0.4 en trappenhuizen 1.0.2a en 1.0.2a in de gemeenschappelijke verkeersruimten van het gebouw.

Hiertegen hebben wij de volgende bezwaren. Een optelsom van verschillende niet aaneengesloten vloeroppervlakten in een gebouw vormt samen geen winkeleenheid. Een winkeleenheid dient te bestaan uit één aaneengesloten door wanden omsloten afsluitbare ruimte die een zelfstandige eenheid van gebruik vormt. De winkeleenheid moeten bovendien zijn gelegen in de voor winkelfunctie aangewezen gedeelten van het gebouw en niet in de ruimten van het gebouw die zijn aangewezen als gemeenschappelijke verkeersruimte.

(noot: er zijn in de huidige versmarkt overal scheidingsmuren,)

Op 25 maart 2010 werd het besluit Omgevingsrecht (BOR) vastgesteld.

Per 1 november 2014 trad de gewijzigde Bijlage II in werking hetgeen wijziging van gebruik als Kruimelgeval mogelijk maakte/verruimde.

Op 25 januari 2015 stelt het college de Beleidsregels Planologische Kruimelgevallen vast, waarmee de weg vrij komt om het volgens het bestemmingsplan voorgeschreven gebruik van ruimten te wijzigen.

Kleinschalige detailhandel werd toegestaan omdat men Gebri International BV bovengenoemde overeenkomst had gesloten over de Dumphal aan het Geertruidaplein.

Op het Geertruidaplein was 2.000 m² detailhandel op het aanwezige parkeerterrein gepland. De Dumphal wenste daar te bouwen en haar pand aan de Boutershemstraat 54 (volgens het collegebesluit ca. 1.250 m², volgens de BAG 848 m²) te verlaten.

Gebri had echter een optie op Geertruidaplein en zij stelde dat daar 4.000 m² mocht komen (kennelijk gebaseerd op de hoogte van het gebouw: 4 vloeren van 1.000 m². Deze stelling van Gebri kan op geen enkele wijze aan de hand van bestemmingsplannen o.i.d. worden onderbouwd). Teneinde medewerking te verlenen aan de bouw van de Dumphal bedong Gebri dat zij 4000 m² kleinschalige detailhandel mag vestigen in De Zeeland (B&W besluit nr. 14-01078 van 21 juli 2014). Gebri achtte zich in het geheel niet gehouden/gebonden aan de negatieve lijst voor detailhandel die voor het Geertruidaplein gold. Het Geertruidaplein is gelegen aan de Van Konijnenburgweg, waar de negatieve lijst voor gold.

Het College schrijft in brief aan de CDAfractie op 10 september 2015 nr U15-014436: *"Er komen géén extra m² detailhandel in De Zeeland, het is een omzetting van GDV/PDV naar kleinschalige detailhandel"*.

De bestemming "detailhandel" van de oude Dumphal (Boutershemstraat nr. 54) zou planologisch daaraan worden onttrokken. Zie genoemde brief aan CDA. Dit is tot op heden niet gebeurd.

Als reden om kleinschalige detailhandel in De Zeeland te wensen werd aangevoerd dat er problemen zouden zijn met het vinden van huurders. De ruimtelijke onderbouwing van de eerste vergunning voor de BigBazar vermeldt:

Gebouw De Zeeland Bergen op Zoom B.V. heeft moeite om voldoende huurders te vinden voor locatie De Zeeland. Er is op dit moment belangstelling van de Big Bazar formule om zich te vestigen op de Zeeland. De Big Bazar vraagt om

(Ruimtelijke onderbouwing voor Big Bazar I14-053201 van 24 oktober 2014.



De tweede vergunning voor BigBazar vermeldt hetzelfde B15-022923_151611 van 17 november 2015.

Idem in de ruimtelijke onderbouwing voor de vergunning voor de versmarkt:

3.2 Afweging

Gebouw De Zeeland Bergen op Zoom B.V. heeft moeite om voldoende huurders te vinden voor locatie De Zeeland. Daarom wil Gebouw De Zeeland Bergen op Zoom B.V. ruimte bieden aan de vestiging van een "versmarkt" in één van de leegstaande winkelruimten. Het gaat om een versmarkt met een vloeroppervlakte van minimaal 1.000 m². Dat zijn

(Ruimtelijke onderbouwing_S_B15-011025_2.pdf van 17-6-2015 en 16-7-2015)

En idem in de ruimtelijke onderbouwing voor Action:

Gebouw De Zeeland Bergen op Zoom B.V. heeft moeite om voldoende huurders te vinden voor locatie De Zeeland. Er is op dit moment belangstelling van de Action formule om zich te vestigen in gebouw De Zeeland. De Action vraagt om

(I14-052173 van 27-10-2014)

En idem in de ruimtelijke onderbouwing van de vergunning voor Scapino:

Gebouw De Zeeland Bergen op Zoom B.V. heeft moeite om voldoende huurders te vinden voor locatie De Zeeland. Daarom wil Gebouw De Zeeland Bergen op Zoom B.V. ruimte bieden aan de vestiging van een winkel waarvoor, wat de branche betreft, niet de beperkingen gelden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Het gaat om een winkel met een vloeroppervlakte van 1.000 m². Dat zijn afmetingen die in de binnenstad niet of nauwelijks te vinden zijn.

Er wordt in 2014 en in 2017 dus 4 maal gesteld dat De Zeeland moeite heeft huurders te vinden. Latere krantenberichten stellen: "*De Zeeland draait als een tierelier*".

Maar: behalve KeukenKampioen in gebouw 7 is er na die 4 genoemde (kleinschalige) detailhandelzaken, niets in "De Zeeland" bijgekomen. Alle nieuwe (kleinschalige) detailhandel die zich bij de eigenaar van het complex heeft aangediend, is geplaatst in de voormalige Praxis in de Woonboulevard. Dit zijn: Jumper dierbenodigdheden, Swiss Sense bedden, Bruynzeel keukens en Stella Ebikes. Dus terwijl zich geen nieuwe (grootschalige of kleinschalige) detailhandelzaken voor "De Zeeland" melden (is nu het probleem huurders te vinden opgelost of duurt dit nog voort?), gaat "De Zeeland" opnieuw het aantal vierkante meters vloeroppervlak vergroten. De vraag is dan: waarvoor?

Door de destijds opgeworpen juridische complicatie dat de Vereniging geen belanghebbende zou zijn, zijn de bestuursrechter en de Raad van State niet toegekomen aan een inhoudelijk oordeel over de Versmarkt. Uiteindelijk inzake schoenenwinkel Scapino oordeelde de rechtbank op 31 oktober 2018 dat de vestiging van Scapino in het Zeeland complex een brancheverruiming binnen het maximum van 15.100 m² betekende.

Net als de vergunningverlening aan de Versmarkt werd (ook) op basis van genoemde "Dumphaldeal" vergunning verleend voor Action, Big Bazar en Scapino. Al deze detailhandel staan op de negatieve lijst die voor het Getruidaplein gold.



Op 28 juni 2015 werd een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het aanbrengen van een verdiepingsvloer in gebouw 7 (Burgemeester van de Laarstraat huisnrs 7-9-11). In beroep daartegen verklaarde de rechtbank de Vereniging wel als belanghebbende en het college moest een nieuwe beslissing nemen waarbij de verleende vergunning werd ingetrokken. Later werden de aangebrachte vloeren middels een vergunning gelegaliseerd: 20180216OMV13299 verzonden 27 maart 2016 aanbrengen van een verdiepingsvloer in bouwdeel 7. Zulks ten onrechte en in strijd met het bestemmingsplan zoals hierna zal worden uiteengezet.

Voor een goed begrip volgt hier een uitleg van de gebouwenstructuur van “De Zeeland”:

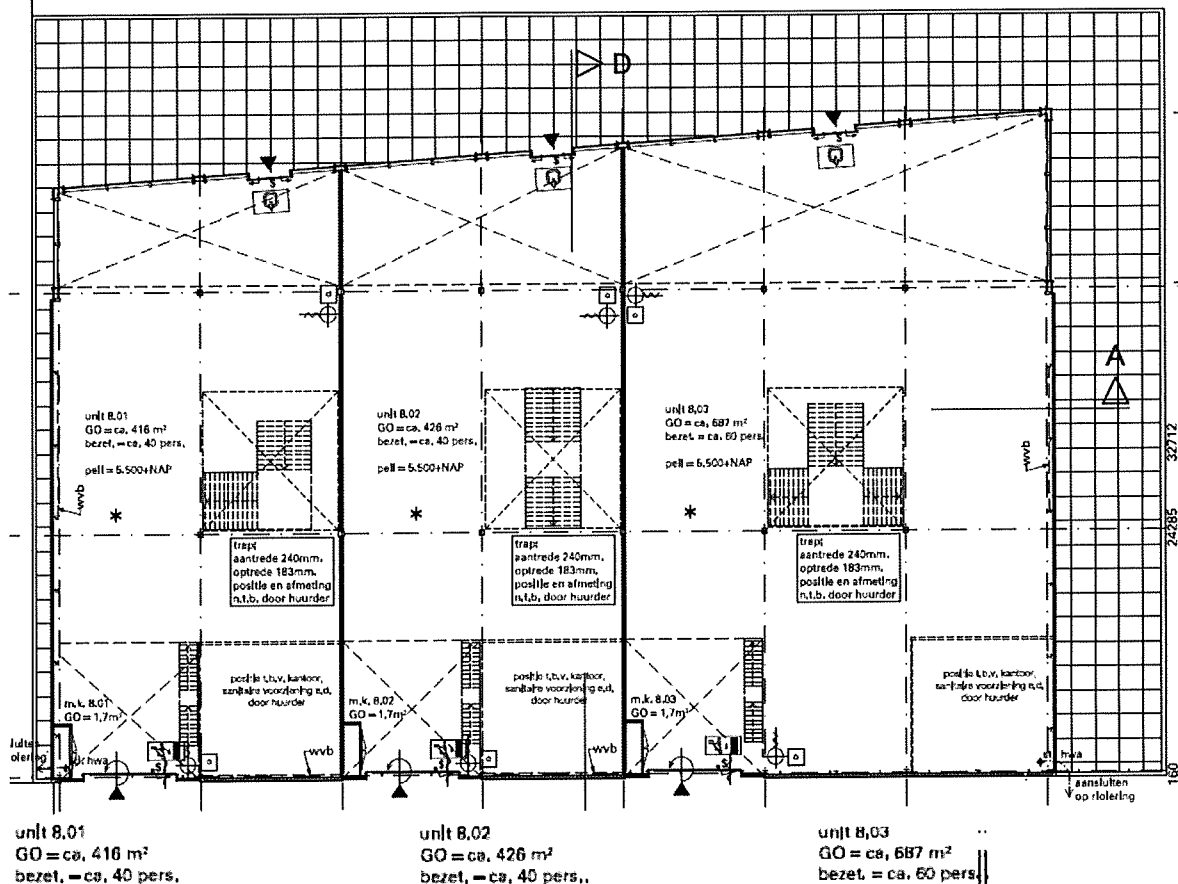
- Gebouw 1 zuidelijke hal vm. suikerfabriek (waarin o.a versmarkt, sba-gm gemeentelijk monument);
- Gebouw 2 overdekte tussengalerij met roltrappen (“atrium”);
- Gebouw 3 noordelijke hal vm. suikerfabriek (waarin o.a. AH, sba-gm gemeentelijk monument)
- Gebouw 4 nieuwbouwmagazijn (AH) aan noordzijde hal 3;
- Gebouw 5 glazen nieuwbouw in hoek van gebouw 1 en “atrium” (begane grond Etos);
- Gebouw 6 (a+b) Praxis en leegstaande ruimte “aan de kop” daarvan;
- Gebouw 7 Big Bazar (nr 7) en KeukenKampioen (nr 11) en leegstaande verdieping (nr 9, Basic Fit?);
- Gebouw 8 wordt thans gebouwd (huisnrs 1-3-5), aanvraag voor Aldi-supermarkt in nr. 5 is ingediend.

De genoemde gebouwen zijn weergegeven in het hieronder staand schema.

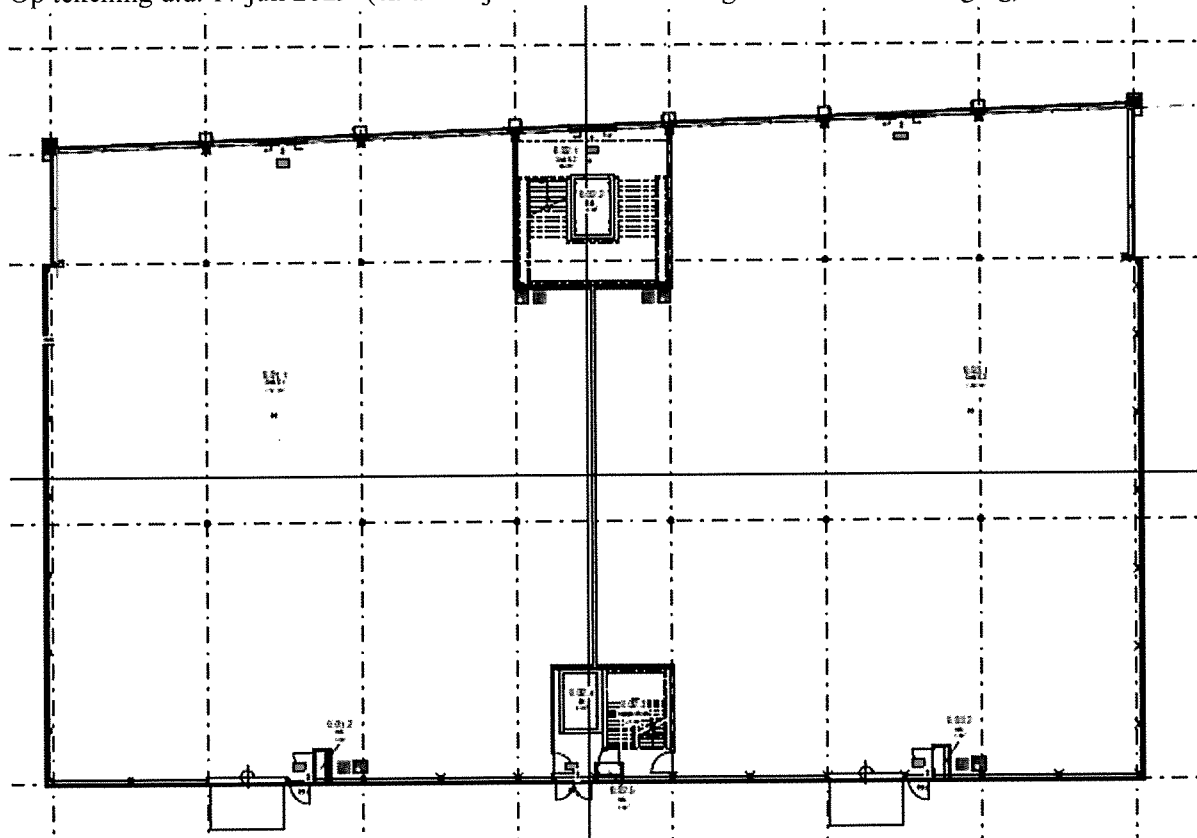




Het bouwplan van gebouw 8 (begane grond) zag er op tekening in 2013 (WO/2013/154) zo uit:

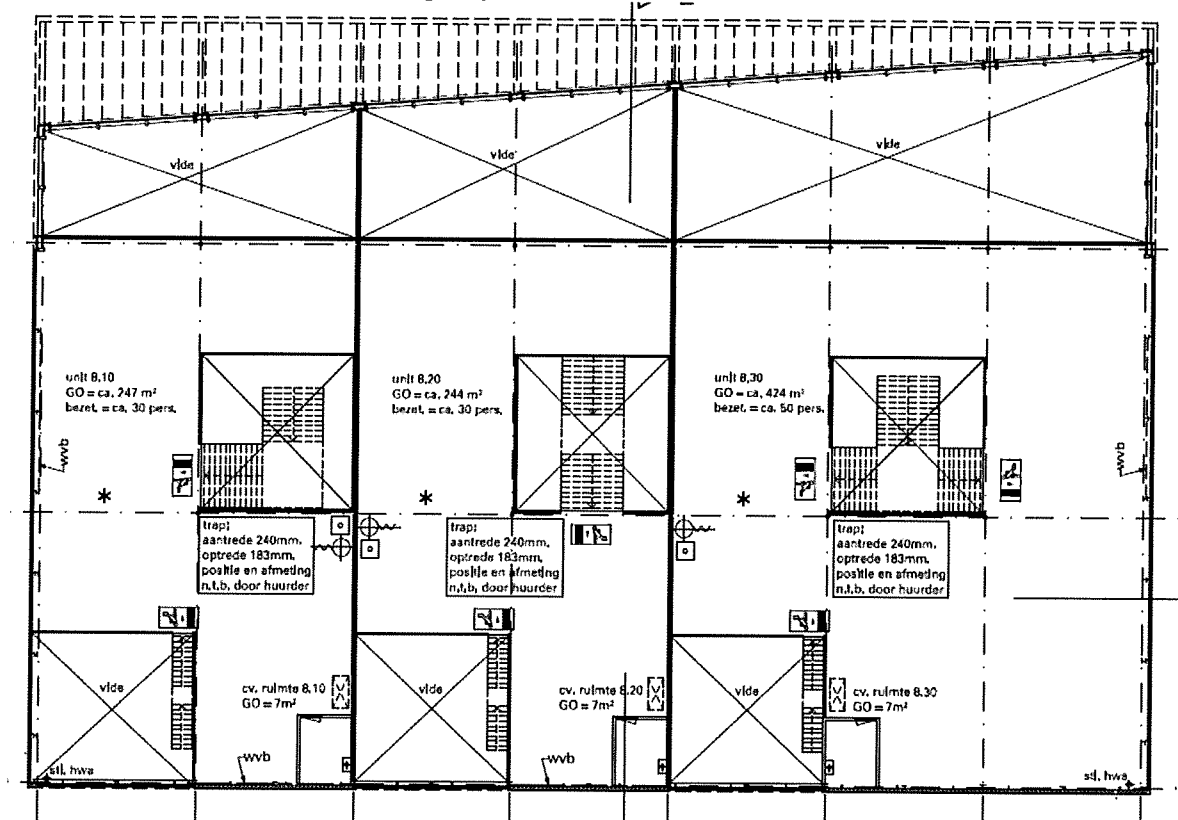


Op tekening d.d. 17 juli 2019 (email 31 januari 2020 van de gemeente aan vereniging) aldus:





De verdieping zag er op tekening op 24 juni 2013 zo uit:

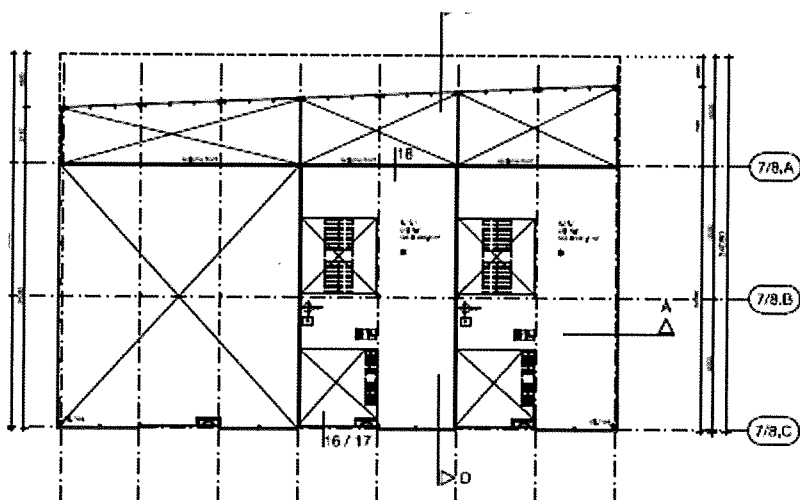


unit 8,10
GO = ca. 247 m²
bezet = ca. 30 pers.,

unit 8,20
GO = ca. 244 m²
bezet = ca. 30 pers.,

unit 8,30
GO = ca. 424 m²
bezet = ca. 50 pers.,

Op tekening d.d. 24 juni 2013 volgens email van de gemeente van maart 2020 aan de vereniging zo:



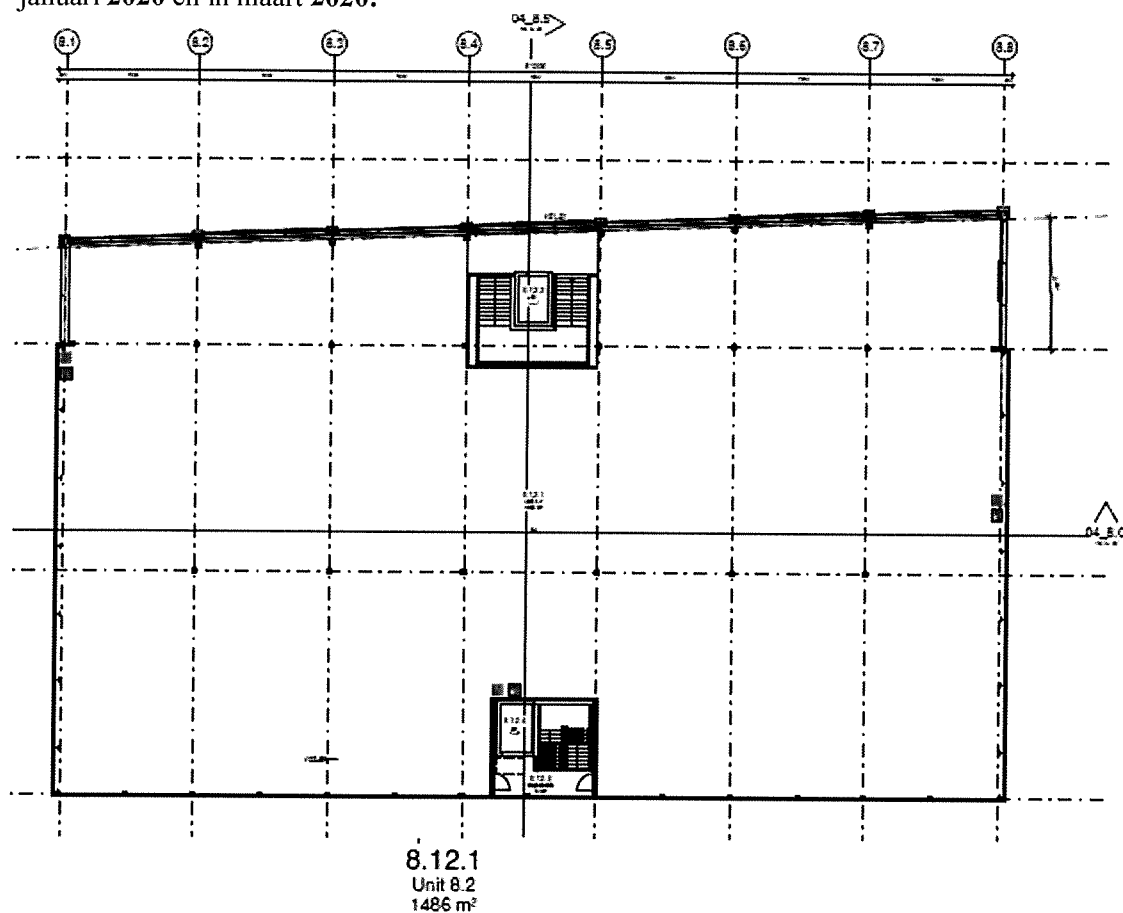
0 m² ?

8.12.1
unit 8,2
GO = 240,6 m²

8.13.1
unit 8,3
GO = 247,7 m²



De verdieping op tekening d.d. 4 september 2019, toegezonden bij e-mails van de gemeente 31 januari 2020 en in maart 2020:



Vastgesteld moet worden dat de oorspronkelijk geplande 3 ruimtes op de begane grond worden “omgevormd” naar 2 ruimtes. Vervolgens komt er één grote ruimte op de verdieping van 1.486 m²

+++++

Bij dit bezwaarschrift wordt overgelegd artikel 5 “Gemengd” van het bestemmingsplan De Zeeland (zie productie 4 hiervoor).

Hieronder wordt integraal ingevoegd de letterlijke tekst “Toets” aan het bestemmingsplan voor de bouw van de winkelhaak in 2013 bij vergunning WO/2013/154. (Aangevraagd was: winkelruimtes PDV)

Diverse van de hierboven planologische regels worden hierin beschreven en toegelicht, zoals bijv. het totaal aantal vierkante meters, vierkante meters en locatie “bijeenkomstfunctie”, zelfstandige horeca, etc. De Vereniging merkt op dat het totaal aantal vierkante meters detailhandel al tegen het -in het bestemmingsplan vastgelegde- maximum van 15.100 m² ligt.