



Integrale tekst "toets" **Artikel 5 Gemengd (GD)**

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuur en ontspanning, zoals atelier, bowlingbaan, creativiteitscentrum, dansschool, museum, muziekschool, sauna, speeltuin (overdekt), wellness en daarmee naar aard vergelijkbare functies;
- b. beheers- en dienstruimtes, zoals sanitaire voorzieningen;
- c. 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.;
- 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.

Voldoet

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;

Bouwplan ingepast in digitale ondergrond bestemmingsplan Voldoet

- b. de bouwhoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" is aangegeven;

	Max. toegestane (goot- en) bouwhoogte	(Goot- en) bouwhoogte bouwplan	
Gebouw 1	18 m	17,5 m	voldoet
Gebouw 2	18 m	14,2 m	voldoet
Gebouw 3	18 m	15,3 m	voldoet
Gebouw 4	7 m	4,6 m	voldoet
Gebouw 5	13 m	10,5 m (dakrand) 12,5 m liftopbouw	voldoet
Gebouw 6	(12 m) en 12 m	(9,3 m) en 9,5 m	voldoet
Gebouw 7	(12 m) en 12 m	(9,3 m) en 9,5 m	voldoet



Gebouw 8	(11 m) en 11 m	(9,3 m) en 9,5 m	voldoet
----------	----------------	------------------	---------

Voldoet

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;

1.32 bouwlaag

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw, zolder of vliering;

Gebouwen 1, 2 en 3 zijn gelegen op gronden met de nadere aanduiding "specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument" en bestaan uit 3 bouwlagen.

De gebouwen 4, 5, 6, 7 en 8 bestaan uit 1 of 2 bouwlagen.

Voldoet

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;

Winkelfuncties PDV

Gebouw 1 unit 1.01	1.105 m ²
Gebouw 1 units 1.11 en 1.12	1.196 m ²
Gebouw 3 unit 3.11	878 m ²
Gebouw 3 unit 3.12	1.038 m ²
Gebouw 5 unit 5.11	669 m ²
	<u>4.886 m²</u>
Gebouw 6 units 6.01 en 6.11	693 m ²
Gebouw 6 units 6.02 en 6.20	1.538 m ²
Gebouw 6 units 6.03, 6.30 en 6.31	4.132 m ²
Gebouw 7 unit 7.01	528 m ²
Gebouw 7 unit 7.02	654 m ²
Gebouw 7 unit 7.03	642 m ²
Gebouw 8 units 8.01 en 8.10	642 m ²



Gebouw 8 units 8.02 en 8.20	673 m ²
Gebouw 8 units 8.03 en 8.30	<u>697 m² +</u>
	10.199 m ²

PDV totaal gebouwen 1 t/m 8 15.085 m²

Voldoet

b. de brutovloeroppervlakte van een bouwmarkt bedraagt ten hoogste 4.200 m²;

Gebouw 6 units 6.03, 6.30 en 6.31 (winkelfunctie, vloeroppervlak 4.132 m²) zijn aangewezen als bouwmarkt

Voldoet

c. de brutovloeroppervlakte van grootschalige detailhandelsvestigingen bedraagt ten minste 500 m² per vestiging, behoudens het bepaalde onder e;

De oppervlakte van iedere winkelfunctie PDV is groter dan 500 m².

Voldoet

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;

De volgende winkels voldoen aan dit criterium:

Gebouw 1 unit 1.01	1.105 m ²
Gebouw 1 units 1.11 en 1.12	1.196 m ²
Gebouw 3 unit 3.12	1.038 m ²

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';

Voor een winkel als genoemd in van artikel 5.3.2 onder f sub 1 geldt ook de beperking van artikel 5.3.2 onder e.

De volgende winkels voldoen aan dit criterium:

Gebouw 1 unit 1.01	1.105 m ²
--------------------	----------------------



Gebouw 1 units 1.11 en 1.12	1.196 m ²
Gebouw 3 unit 3.12	1.038 m ²

2. tweedehands goederen algemeen assortiment uitsluitend ter plaatse van gronden zonder de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument";

Voor een winkel als genoemd in van artikel 5.3.2 onder f sub 2 geldt ook de beperking van artikel 5.3.2 onder e.

Er is nu geen ruimte in de bouwplannen die aan dit criterium voldoet omdat er geen winkel is met vloeroppervlak tussen 1.000 m² en 1.250 m² en niet gelegen op gronden met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument". Als units 7.01 en 7.02 worden samengevoegd ontstaan wel een ruimte die voldoet aan deze criteria.

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.

Gebouw 5 unit 5.01 (bijeenkomstfunctie, vloeroppervlak 327 m²) is enige ruimte die is aangewezen als bijeenkomstfunctie voor horeca.

Voldoet

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".

Ontmoetings- en vergaderaccommodatie is uitsluitend toegestaan in gebouw 1 unit 1.21 (bijeenkomstfunctie, vloeroppervlak 1.058 m²) omdat dit de enige unit is met vloeroppervlak < 1.200 m² en gelegen op gronden met 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.

Gebouw 3, units 3.01 en 3.13 en gebouw 4, unit 4.01 (winkelfunctie, vloeroppervlak 2.777 m² zijn samen aangewezen als één supermarkt.



Gebouw 5, unit 5.01 (winkelfunctie, vloeroppervlak 231 m²) is aangewezen als bijbehorende detailhandel drogisterij.

Gebouw 5, unit 5.03 (winkelfunctie, vloeroppervlak 103 m²) is aangewezen als bijbehorende detailhandel slijterij).

Voldoet

Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde

Voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde is een omgevingsvergunning vereist als bedoeld in art.2.1 lid 1 onder b Wabo. **De aanvraag is aangevuld met deze activiteit.**

Ingevolge artikel 11 van het bestemmingsplan "De Zeeland" is het verboden op de voor archeologie aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning andere werken en/of

werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren dieper dan 0,5 m¹ en over een oppervlakte groter dan 100 m²:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voorzover geen bouwwerken zijnde); e. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers.

Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning is slechts toelaatbaar indien door de werken of werkzaamheden de archeologische waarde van de gronden niet in onevenredige mate wordt aangetast, dan wel de mogelijkheden voor behoud van die waarde niet onevenredig wordt verkleind.

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning dienen wij advies in te winnen bij de stadsarcheoloog van de gemeente Bergen op Zoom.

Onder de voorwaarde van een archeologische begeleiding van de grondwerkzaamheden (uitgraven van funderingen en kelder) adviseert de stadsarcheoloog positief over uitvoeren van de grondwerkzaamheden. Een begeleiding houdt in dat er op het moment van start van het machinaal uitgraven van de funderingen een archeoloog van de gemeente aanwezig is om eventuele sporen die aan het licht komen, in te meten en te onderzoeken. De archeoloog heeft de bevoegdheid het werk tijdelijk stil te leggen om noodzakelijk onderzoek uit te voeren. Dit kan een vertraging van de werkzaamheden opleveren. De uitvoerder van het grondwerk dient bij aanvang van het werk de archeoloog hierover te informeren.

Controle parkeernorm bestemmingsplan

PDV (winkelfunctie)

Gebouw 1 unit 1.01	1.105 m ²
Gebouw 1 units 1.11 en 1.12	1.196 m ²
Gebouw 3 unit 3.11	878 m ²
Gebouw 3 unit 3.12	1.038 m ²
Gebouw 5 unit 5.11	669 m ²
Gebouw 6 units 6.01	694 m ²



Gebouw 6 units 6.02 en 6.20	1.499 m ²
Gebouw 7 unit 7.01	536 m ²
Gebouw 7 unit 7.02	665 m ²
Gebouw 7 unit 7.03	637 m ²
Gebouw 8 units 8.01 en 8.10	672 m ²
Gebouw 8 units 8.02 en 8.20	679 m ²
Gebouw 8 units 8.03	689 m ² +
	<u>10.957 m²</u>

10.957 m² x 3,5 plaatsen/100m² = 383,5 plaatsen

Supermarkt

Gebouw 3, units 3.01 en 3.13 en gebouw 4, unit 4.01(winkelfunctie,) <i>Bijbehorende detailhandel bij een supermarkt</i>	2.777 m ²
Gebouw 5, unit 5.01 (winkelfunctie)	231 m ²
Gebouw 5, unit 5.03 (winkelfunctie)	<u>103 m²+</u>
	3.111 m ²

3.111 m² x 5,5 plaatsen/100m² = 171,1 plaatsen

Bouwmarkt

Gebouw 6 units 6.03, 6.30 en 6.31 (winkelfunctie)	4.140 m ²
---	----------------------

4.140 m² x 2,5 plaatsen/100m² = 103,5 plaatsen

Horeca

Gebouw 5 unit 5.01(bijeenkomstfunctie)	327 m ²
--	--------------------

327 m² x 6 plaatsen/100m² = 19,6 plaatsen

Maatschappelijk

Gebouw 1 unit 1.21 (bijeenkomstfunctie)	1.058 m ²
Gebouw 3 unit 3.21 (bijeenkomstfunctie)	<u>2.141 m²+</u>
	3.199 m ²

3.199 m² x 3 plaatsen(gemiddeld)/100m² = 96 plaatsen

Totaal aantal parkeerplaatsen benodigd: 773,7

plaatsen

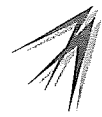
Aantal (extra) parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd: 868 plaatsen

Voldoet

+++++

Tot zover de "Toets" aan het bestemmingsplan incl. parkeernorm d.d. 2013 tbv WO/2013/154

Als **productie 5** worden de plattegronden overgelegd van de onderscheidenlijke gebouwen zoals deze per gebouw in units zijn ingedeeld.



Bij dit bezwaarschrift is een kopie van de thans verstrekte vergunning overgelegd. Bij de verstrekking hiervan is per email door de gemeente meegedeeld dat er geen ruimtelijke onderbouwing is “omdat het bouwplan in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “De Zeeland” “.

De Vereniging heeft eerder bezwaar gemaakt tegen de aanpassing van verdiepingsvloeren in gebouw 7 van De Zeeland (Burgemeester Van de Laarstraat 7-9-11) met 1.200 m². De Rechtbank heeft in beroep in die procedure bepaald dat de Vereniging als belanghebbende moet worden aangemerkt. In de daarop genomen nieuwe beschikking door het College d.d. 19 december 2017 (kenmerk U17-017737) is de Vereniging dan ook als belanghebbende aangemerkt (**productie 6**). In die beschikking heeft het College vastgesteld dat de vergunning voor die verdiepingsvloeren niet op die wijze had mogen worden verleend en heeft de vergunning herroepen. Opgemerkt zij dat destijds bij het verstrekken van kopie van de vergunning -net als nu- door de gemeente werd vermeld dat “er geen ruimtelijke onderbouwing was omdat de aanvraag voldeed aan het bestemmingsplan”.

(Terzijde merkt de Vereniging op dat die vloeren waren aangevraagd als winkelruimte en dat later de aanvrager heeft verklaard dat het grootste deel daarvan (1.017 m²) “leisure” zou moeten zijn).

OPMERKINGEN

Hieronder opmerkingen m.b.t. de huidige aanvraag en huidige toets aan het bestemmingsplan.

DETAILHANDEL

De onderhavige aanvraag vermeldt in vraag 6 (tweemaal) dat de aanvraag winkelfunctie betreft.

ONVOLLEDIGE AANVRAAG

Ten onrechte zijn in de aanvraag in vraag 7 “het aantal personen”, “de gebruiksoppervlakte” en “de verblijfooppervlakte” niet ingevuld.

De vraag rijst of een dergelijk onvolledige aanvraag wel in behandeling genomen had mogen worden. De vereniging stelt zich op het standpunt dat hier sprake is van een onvolledige aanvraag en dat deze aanvraag niet in behandeling genomen mogen worden. In ieder geval kan deze aanvraag door de vereniging niet op de juistheid daarvan gecontroleerd worden hetgeen met zich mee dient te brengen dat de vergunning dewelke gebaseerd is op een onvolledige aanvraag, vernietigd dient te worden.

OPPERVLAKTEN

Bij het verstrekken aan de Vereniging op/omstreeks 31 januari 2020 van kopieën/pdf van (een gedeelte van) de aanvraagbescheiden is aan de Vereniging het volgende overzicht verstrekt:

“Overzicht huisnummering en oppervlakten gebouw De Zeeland en winkelhaak per 20-01-2020”,
hetwelk hierna -op de volgende pagina- volledig is ingevoegd.

Overzicht huisnummering en oppervlakten gebouw De Zeeland en winkelhaak per 20-01-2020

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 (Eros)					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 vrijetijdsartikelen)		997 m ²		997 m ²		
Markiezaatsweg 17	Winkelfunctie (Action)		1.013 m ²		1.013 m ²		
Markiezaatsweg 19	Winkelfunctie	1.001 m²			1.001 m²		
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 Wateruinen")						1.280 m ²
Burgemeester Van de Laarstraat 1	Winkelfunctie (in nog te bouwen gebouw 8)			718 m ²	718 m ²		
Burgemeester Van de Laarstraat 3	Winkelfunctie (in nog te bouwen gebouw 8)			731 m ²	731 m ²		
Burgemeester Van de Laarstraat 5	Winkelfunctie (in nog te bouwen gebouw 8)			1.486 m ²	1.486 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	Bijeenkomstfunctie (verleijping)						1.454 m ²
Burgemeester Van de Laarstraat 17	Winkelfunctie (begane grond)	1.417 m²			1.417 m²		
Totalen		7.787 m²	4.036 m²	2.935 m²	14.758 m²		

Toegestaan: 15.100 m²

Conclusie: voldoet





Reeds eerder is aangegeven dat een kopie van de aan de Vereniging verstrekte “toets” aan het bestemmingsplan onder productie 3 is overgelegd. Tot deze toets behoort een “Overzicht huisnummering en oppervlakten gebouw De Zeeland en winkelhaak per 03 maart 2020”, welk overzicht hieronder is ingevoegd.

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 (Ebos)					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 vrijezaakzaken)		997 m ²		997 m ²		
Markiezaatsweg 17	Winkelfunctie (Action)		1.013 m ²		1.013 m ²		
Markiezaatsweg 19	Winkelfunctie	1.001 m²			1.001 m²		
Markiezaatsweg 21	Indooringolfbaan						394 m ²
Markiezaatsweg 23	Kamboofunctie						331 m ²
Markiezaatsweg 25	Bijenkomstfunctie (bowling)						2.295 m ²
Markiezaatsweg 29	Bijenkomstfunctie (restaurant "De Waterluisen")						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	Bijenkomstfunctie (in nog te bouwen gebouw 8)			718 m ²	718 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 (in nog te bouwen gebouw 8)			718 m ²	718 m ²		
Burgemeester Van de Laarstraat 9	Winkelfunctie (Big Bazaar)		1.011 m ²		1.011 m ²		
Burgemeester Van de Laarstraat 11	Bijenkomstfunctie						1.355 m ²
Burgemeester Van de Laarstraat 13	Winkelfunctie (keuken kampioen)	902 m ²			902 m ²		
Burgemeester Van de Laarstraat 15	Winkelfunctie (Praxis bouwmarkt)	3.966 m ²			3.966 m ²		
		2.831 m ²			2.831 m ²		
Totalen			4.036 m²		14.666 m²		
							Toegestaan: 15.100 m²

Conclusie: voldoet



In de overzichten d.d. 20 januari 2020 en 03 maart 2020 vallen de volgende verschillen op te merken:

Het eerste wat opvalt is dat oppervlakte van Burgemeester van de Laarstraat 3 (1.563 m²) is verschoven van de kolom PDV/GDV naar “andere gebruiksfuncties”

De “toets” (3 maart 2020) duidt kennelijk daar op met “verdieping wordt bijeenkomstfunctie”, maar uit de verstrekte (aanvraag) bescheiden blijkt die bijeenkomstfunctie niet dan wel nergens.

Ook dit “niet-blijken” vormt een tekortkoming in de aanvraag als hiervoor genoemd, en in de daarop gevolgde procedure.

Op 20 januari 2020 heeft Burgemeester Van de Laarstraat 17 een oppervlakte van 1.417 m² PDV/GDV, op 3 maart 2020 ontbreekt nr. 17 in het geheel.

Op 20 januari 2020 wordt bij nr. 15 1.454 m² als “Bijeenkomstfunctie” op de verdieping genoemd. Op 3 maart 2020 omvat Burgermeester Van de Laarstraat 15 2.831 m² PDV/GDV. Volgens de Basisadministratie Adressen en gebouwen (BAG)(www.bagviewer.kadaster.nl) is de oppervlakte van nr. 17 2.831 m². Burgermeester Van de Laarstraat 15 komt in de BAG niet voor (!). En zoals opgemerkt ontbreekt Burgermeester Van de Laarstraat 17 op het overzicht van 03 maart 2020. Is nu de bijeenkomstfunctie van 15 (1.454 m²) gevoegd bij Burgermeester Van de Laarstraat 17 (PDV/GDV 1.417 m²) en samengebracht in Burgermeester Van de Laarstraat 15 2.831 m² PDV/GDV? (1417+1454 = 2871, dus bijna wel?).

Slijterij/drankenhandel

In beide overzichten ontbreekt de slijterij, welke een oppervlakte zou hebben van 103 m².

Deze slijterij is adresmatig (handelsregister) geregistreerd onder hetzelfde huisnr. 11 als die van de versmarkt. Opgemerkt wordt dat voor de slijterij –voor zover bekend- geen vergunning is verleend zodat dit oppervlak en gebruiksfunctie niet geverifieerd konden worden.

Bloemenzaak

In beide overzichten is opgegeven oppervlakte van de bloemenzaak (501 m²). Opgemerkt wordt dat voor de bloemenzaak –voor zover bekend- geen vergunning is verleend zodat dit oppervlak en gebruiksfunctie niet geverifieerd konden worden.

Bowling/Indoorgolfbaan

Opgemerkt wordt dat voor de bowling en indoorgolfbaan –voor zover bekend- geen vergunningen zijn verleend zodat oppervlak en gebruiksfunctie niet geverifieerd zijn kunnen worden. Er is voor de bowling slechts een melding voor “brandveilig gebruik” die het gebruik o.m. bijeenkomstfunctie noemt:

Bijeenkomstfunctie, overige functie en gemeenschappelijke functie

Kantoor

Opgemerkt wordt dat in de overzichten een kantoorfunctie van 331 m² is vermeld.

Binnen de bestemmingen die art. 5 Gemengd opsomt, is kantoorfunctie niet vermeld dus niet toegestaan. De ruimte kan ook niet als beheers ruimte worden aangemerkt want er is geen geval bekend waar een dergelijk kantoor als beheers ruimte wordt aangemerkt.



DIVERSE OPMERKINGEN:

WELSTAND

De vergunning vermeldt dat de Welstandmonumentencommissie (WMC) op 20 januari 2020 akkoord zou zijn met dit plan. In de gepubliceerde agenda's en verslagen van de WMC is dit plan echter niet teruggevonden. Vraag is dus of een geldige welstandstoets heeft plaatsgevonden. Voorsnog stelt de Vereniging, bij gebrek aan bewijs van het tegendeel, dat er geen toets door de welstandcommissie heeft plaats gevonden.

TOETS aan het bestemmingsplan is onvolledig ingevuld

In de toets bij de thans verstrekte vergunning zijn diverse punten niet ingevuld:

- pagina 1: toets aan “welk” plan?, met “bestemming”? en “artikel”? en “Voldoet? niet?”
- nieuw c.q. wijziging c.q. afwijking “zijn niet als “nvt” aangevinkt

PARKEERNORM

In de toets aan het bestemmingsplan ontbreekt een toets aan de parkeernorm. Er wordt slechts vermeld dat voldaan wordt aan het Parapluplan Parkeren en Standplaatsen, waarin de Parkeernorm is geïncorporeerd. Maar de controleberekening is -ten onrechte- niet vermeld.

BIJEENKOMSTFUNCTIE

In de hier genoemde overzichten worden diverse ruimten aangewezen als “bijeekomstfunctie”.

Deze functie is in het bestemmingsplan “De Zeeland” niet gedefinieerd, net zomin als ontmoetings- en vergaderaccommodatie. De Toelichting bij het bestemmingsplan (p. 79) verwijst naar de SVBP2008 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008, <http://ro-standaarden.geonovum.nl/2008/1.1/20101018-SVBP2008.pdf>.

Hierbij wordt daarvan overgelegd de pagina's 6 t/m 9, overzicht bestemmingen en gebruiksfuncties (**productie 7**). Hierin komen de begrippen bijeenkomst, ontmoeting en accommodatie niet i.c. relevant voor.

Artikel 5 “Gemengd” noemt als gebruiksfuncties:

- a. cultuur en ontspanning
- b. beheer- en dienst ruimtes
- c. maatschappelijk
- d. grootschalige detailhandel
- e, horeca
- f. ambulante handel (stalletjes)
- g. ontmoeting- en vergaderaccommodaties (NB deze categorie komt **niet** voor in SVPB2008)
- h. sport en recreatie
- i. supermarkt

NB artikel 5 van de Regels van het onderhavige bestemmingsplan noemt geen “bijeekomstfunctie”.

De Regels van het bestemmingsplan stellen:

Artikel 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."*

Met "specifieke bouwaanduiding-gemeentelijk monument" is bedoeld de voormalige suikerfabriek.

Er blijkt een voortdurende tactiek van uitbreiding:

- Dumphaldeal,
- Overschrijding gestelde maxima (horeca, bijeenkomst)
- Uitbreiding vloeroppervlak,
- Bijeenkomstfunctie in andere ruimtes waarbij de gerechtvaardigde vraag rijst hoeveel m² bijeenkomst functie de eigenaar wil creëren waardoor de Binnenstad als kernwinkelgebied en aantrekkelijk verblijfsgebied inboet.

Samengevat is de historie de uitbreiding van de "De Zeeland" als volgt aan te duiden:

- in 2014 en daarna zegt men moeite te hebben huurders te vinden;
- dat vormt de onderbouwing voor BigBazar, Versmarkt, Action en Scapino, (daar werd apart vergunning voor aangevraagd en verleend voor afwijken van BstPl.)
- En vond zijn basis in de Dumphaldeal (wijziging van 4000 GDV naar regulier) en Kruielgevallenregeling;
- Ook de overschrijding van maximale oppervlakte voor horeca werd voor De Watertuin (1.280 m²) met een kruimelgevallenvergunning geregeld;
- detailhandel die zich wel aandient wordt geplaatst in de oude Praxis, niet in de Zeeland (uitzondering Keukenkampioen).
- vloer gebouw 7 werd uitgebreid voor leisure (term "leisure" is niet gedefinieerd) en wordt nu betrokken door BasicFit- (= Sport dus toegestaan)
- in de telkens uit te voeren toets aan het bestemmingsplan werden in het verleden aan aantal (lege) ruimtes aangeduid als winkelfunctie, en die verschuiven nu naar een niet gedefinieerde "bijeenkomstfunctie".

Door ruimten(vloeren) in gebouwen 8 en 7 en 6 aan te merken als bijeenkomstfunctie (in strijd met het bestemmingsplan!), tracht men te vermijden dat het gestelde maximumvloeroppervlak voor detailhandel van 15.100 m² overschreden wordt en tracht men aldus uitbreiding van vloeroppervlak op onjuiste wijze te legitimeren en vervolgens te laten legaliseren. Dat laatste blijkt wel uit het feit dat in casu wel winkelfunctie is aangevraagd!

Het is aannemelijk en het valt te vrezen dat na realisatie van de (uitgebreide) vloeren gepoogd zal worden de bestemming of het gebruik daarvan te veranderen, hetzij naar detailhandel, horeca, of wat dan ook, welk gebruik een negatieve uitwerking zal hebben op diezelfde functies gelegen binnen het centrum en kernwinkelgebied van Bergen op Zoom, waarmee het economisch voortbestaan van diverse bedrijven aldaar bedreigd wordt en hetgeen zal leiden tot verdere leegstand en aantasting en vermindering van de belevingswaarde van dat centrum en kernwinkelgebied.

REDENEN WAAROM: de Vereniging zich tot u wendt met het eerbiedige verzoek de vergunning waarvan beroep als in strijd met de wet c.q. het geldende bestemmingsplan als ongegrond en onjuist dan wel onvoldoende gemotiveerd te vernietigen c.q. in te trekken.

Met toekenning van een vergoeding voor rechtskundige bijstand.

Bergen op Zoom, 15 april 2020

H.E.Chr.M. Nieland
Gemachtigde

Deze zaak wordt behandeld door:
Mr H.E.Chr.M. Nieland
Postbus 913
4600 AX Bergen op Zoom
info@nielandadvocatuur.nl
0164 241000
06 22 498295