

Aan de leden en duoburgerleden
van de gemeenteraad
van Bergen op Zoom



12 NOV. 2013

| | | | | |
|---|-------------|-------------------------|-------------|------------|
| Uw kenmerk | Ons kenmerk | U13-020114 | Datum | 11-11-2013 |
| Uw brief | Beh. door | H.A. Krouwel | Doorkiesnr. | |
| Onderwerp: bestemmingsplan Gageldonk West / Kastanjelaan 65 | Afdeling | Stedelijke Ontwikkeling | Bijlage(n) | |

Geachte mevrouw, meneer,

Naar aanleiding van de bespreking in de commissie Stad en Ruimte van het voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Gageldonk-West (RVB13-0090) op 5 november jongstleden en gehoord de discussie over de casus Kastanjelaan 65, delen wij u het volgende mede.

ISV/Gageldonk-West

De gemeente heeft in het kader van dit project met Stadlander afspraken gemaakt omtrent de herontwikkeling van de wijk Gageldonk-west. Deze afspraken zijn vastgelegd in het masterplan en de samenwerkingsovereenkomst voor Gageldonk-West (RVB 12-0082, 19 december 2012). Doel van deze afspraken is dat de opgave gezamenlijk wordt opgepakt, waarbij beide partijen investeren in de wijk, zowel op fysiek als op sociaal-maatschappelijk terrein. Voor het centrumgebied wordt samen met Stadlander een voorstel uitgewerkt met als doel een krachtig wijkcentrum te ontwikkelen waarin detailhandel, voorzieningen, diensten en zorgwoningen worden gecombineerd. De meerwaarde die wordt gerealiseerd door gebouwen te vernieuwen en de openbare ruimte herin te richten, wordt ingezet voor het realiseren van maatschappelijke voorzieningen. Dit is het in het Afsprakenkader vastgelegd. Beide partijen staan nog steeds achter deze afspraken.

Conform deze afspraken is het centrumgebied Gageldonk-West als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bovengenoemde bestemmingsplan en is, om tot een sterk en samenhangend centrum te kunnen komen, detailhandel dan ook alleen in dit gebied toegestaan.

Kastanjelaan 65

De locatie is particulier eigendom en momenteel in gebruik voor detailhandel. Hiervoor is van gemeentewege een vergunning verstrekt. Door Stadlander is verzocht om tot handhaving over te gaan, gezien het feit dat het gebruik niet in overstemming zou zijn met het bestemmingsplan. Uiteindelijk heeft zij handhaving afgedwongen via de rechtbank. De rechtbank heeft uitspraak gedaan en concludeerde dat de gemeente het bestemmingsplan te ruim heeft geïnterpreteerd en het huidige gebruik als niet passend beoordeeld. Wel is de vergunning (die niet aangevochten is) in stand gehouden. Dit houdt in dat de eigenaar tot 2020 het huidige gebruik mag voortzetten, ondanks een niet passend bestemmingsplan. Tegen deze uitspraak is door geen van de partijen in hoger beroep gegaan. Gezien het feit dat het gebruik wel strijdig is met het bestemmingsplan en de geformuleerde uitgangspunten voor het centrumgebied Gageldonk West, hebben wij ervoor gekozen om de bestaande bestemming te handhaven (bedrijven). Hiermee worden de huidige rechten van de eigenaar gerespecteerd. Er is geen sprake van een beperking in deze.

Mogelijk Amendement

Tijdens de behandeling in de commissie is de mogelijkheid geopperd om een amendement in te dienen om detailhandel op deze locatie direct toe te staan. Wij zijn geen voorstander van een dergelijk amendement en willen dat graag onderbouwen:

- Bij een bestemmingswijziging hoort gewogen te worden wat de consequenties zijn van een dergelijke stap. Gevolgen en kosten voor de gemeente worden dan bij voorkeur in een anterieure overeenkomst opgenomen, waarbij kostenverhaal uitgangspunt is. In een dergelijke overeenkomst worden ook nadere afspraken gemaakt over parkeren, oversteekbaarheid, planschade etc. Bij het direct toekennen van de bestemming detailhandel zijn kostenverhaal en nadere eisen niet meer mogelijk.
- Het direct toestaan van deze extra m² detailhandel betekent dat deze niet in het wijkcentrum of elders gerealiseerd kunnen worden. Het gaat hier om het toevoegen van circa 1.250 m² bedrijfsvloeroppervlak, de omvang van een reguliere supermarkt. Het vigerende beleid zoals omschreven in de Nota Detailhandel, geeft aan dat detailhandel geconcentreerd dient te worden in centrumgebieden.
- Met het direct toekennen van de bestemming detailhandel ontstaat er een directe waardevermeerdering van het perceel. Hiervan vloeit bij een reguliere bestemmingsplanwijziging met overeenkomst een deel terug naar de proceskosten en mogelijke maatregelen en opwaardering van de directe omgeving. Bijkomend negatief effect is dat het bij direct toekennen tot minder opbrengst zal leiden in het centrumgebied en daarmee tot minder investeringsvolume om maatschappelijke voorzieningen te kunnen realiseren.
- Voor een goed functionerend wijkcentrum dient de ontwikkeling van detailhandel op deze plek in ruimtelijke samenhang te worden gezien met het hele centrumgebied. Alleen dan kan een sterk en toekomstbestendig wijkcentrum ontstaan. Dit betekent een samenhang ten aanzien van het te realiseren programma, de verkeersafwikkeling inclusief parkeren, de voetgangertoegankelijkheid etc. Daarbij spelen ook thema's als verkeersveiligheid, makkelijke bereikbaarheid, natuurlijke loop en relaties met andere functies zoals school, kerk en zorg een belangrijke rol. In die zin is de locatie Kastanjelaan 65 niet direct een logische locatie voor detailhandel.

Voorstel

Gelet op de discussie in de commissie, waarbij ook ter sprake kwam dat de raad geen bevoegdheid heeft bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, stellen wij voor om de locatie Kastanjelaan 65 alsnog te betrekken bij de afwegingen en ontwikkeling van het centrumgebied Gageldonk-West, zonder daar op voorhand een definitief standpunt over in te nemen.

Concreet betekent dit dat wij voorstellen om het gehele centrumgebied Gageldonk-West en het perceel Kastanjelaan 65 uit het bestemmingsplan Gageldonk-west te halen door bij de vaststelling de plangrens aan te passen. De consequenties daarvan zijn de volgende:

- Alle voorgenomen ontwikkelingen buiten het centrumgebied kunnen na vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan Gageldonk-West van start gaan conform planning en afspraken. Gestart zal worden met het vervangen van de woningen bij Vijverberg-Noord.
- Wij werken de plannen voor het centrumgebied eerst verder uit, waarbij de samenhang tussen Kastanjelaan 65 en het centrumgebied nader wordt onderzocht. Zowel met de eigenaar als met Stadlander zullen afspraken gemaakt worden over het te realiseren programma, het parkeren, de oversteekbaarheid en andere aspecten. Met Stadlander zijn hierbij de afspraken uit het masterplan leidend.
- Met beide partijen kunnen vooraf nadere afspraken worden gemaakt, zodat de gemeente niet voor onvoorziene kosten en oplossingen komt te staan.
- Voor het centrumgebied Gageldonk-West – uitgebreid met de locatie Kastanjelaan 65 - wordt in plaats van een wijzigingsplan, waarvoor wij bevoegd zijn, een nieuw bestemmingsplan gemaakt, waarvoor de gemeenteraad bevoegd orgaan is. De raad beslist daardoor over de centrumontwikkeling.

- Wij verwachten in mei 2014 een concept-plan voor het centrumgebied gereed te hebben en zullen u over de voortgang daarvan rapporteren.

Ons voorstel kan met een amendement worden overgenomen.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

secretaris,

Meyr. Mr. A.C. Spindler

burgemeester

Dhr. Dr. F.A. Petter