

Datum vergadering	26 mei 2016	Nr.	9
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot het aanbrengen van ondergeschikte wijzigingen in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Sluis		
Portefeuillehouder	wethouder P.P.M. Ploegaert MPM		
Samenvatting			
<p>In het op 24 september 2015 vastgestelde bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' is voor de locatie Neringweg 2 te Oostburg (Logus-De Hoop) de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt' opgenomen. Met het opnemen van deze aanduiding is onbedoeld ook de mogelijk geboden voor de vestiging van een bouwmarkt op deze locatie. Dit is uiteraard niet de bedoeling, omdat hierdoor een verstoring van de bestaande detailhandelsstructuur kan plaatsvinden. Omdat het van gemeentelijk belang is dat er geen aantasting plaatsvindt van de bestaande detailhandelsstructuur binnen onze gemeente, is het gewenst het bestemmingsplan voor de locatie Neringweg 2 te Oostburg te wijzigen. Voorgesteld wordt voor deze locatie de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - grove bouwmaterialen' op te nemen.</p>			

Aan de raad,

Uw raad heeft op 24 september 2015 het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' gewijzigd vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in de juridisch planologische regeling van de twaalf bedrijventerreinen in onze gemeente: Deltahoek te Breskens, haventerrein te Breskens, Cadzand, De Vlaschaard te Eede, IJzendijke, Nieuwvliet, Brugse Vaart te Oostburg, Stampershoek te Oostburg, Technopark te Schoondijke, Sint Annastraat te Sluis, Smoutweg te Sluis en Waterlandkerkje. Naar aanleiding van zienswijzen zijn alle locaties met de aanduiding 'volumineuze detailhandel' in beeld gebracht en is per locatie een nieuwe afweging gemaakt voor het toekennen van een passende aanduiding. De basis voor het toekennen van de nieuwe aanduidingen, zijn de bestemmingen dan wel aanduidingen uit het geldende bestemmingsplan en/of de verleende vergunningen dan wel vrijstellingen. Voor de locatie Logus de Hoop op Stampershoek te Oostburg heeft dat geleid tot het volgende:

Neringweg 2, Oostburg (Logus-De Hoop)

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt', tevens voor detailhandel in (grove) bouwmaterialen;

Bij nader inzien dekt de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt, tevens voor detailhandel in (grove) bouwmaterialen" niet de lading. Deze aanduiding is namelijk ruimer dan dat de bedrijfsactiviteiten van Logus-De Hoop zijn. Met de aanduiding is een bouwmarkt rechtstreeks mogelijk. Dat is uiteraard niet de bedoeling, omdat hierdoor een verstoring van de bestaande detailhandelsstructuur kan plaatsvinden. Een hiertoe ingesteld onderzoek moet eerst aantonen dat er geen onevenredige aantasting van de detailhandelsstructuur binnen onze gemeente plaatsvindt. Bij de vestiging van de Big Boss (later Gamma) en de uitbreiding medio 2011 lagen deze benodigde onderzoeken bijvoorbeeld wel ten grondslag aan het verlenen van de vergunning.

Omdat het van gemeentelijk belang is dat er geen aantasting plaatsvindt van de bestaande detailhandelsstructuur binnen onze gemeente, is het gewenst het bestemmingsplan voor de locatie Neringweg 2 te Oostburg te wijzigen.

<p>Besluit van de Raad</p> <p>d.d. 26 mei 2016</p>	<p>Het voorstel is, zonder hoofdelijke stemming, unaniem aangenomen.</p>
--	--

Voorstel

Gelet op voorgaande stellen wij voor het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' als volgt te wijzigen.

Verbeelding

De aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt' die nu op de locatie Neringweg 2 te Oostburg is opgenomen, vervangen door de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - grove bouwmaterialen'.

Regels

Artikel 3.1.1 lid ab als volgt vervangen: "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - grove bouwmaterialen', tevens voor detailhandel in grove bouwmaterialen;"

In de begripsbepaling van artikel 1 de volgende twee begrippen met definitie toe te voegen:

1. **Bouwmarkt**

een al dan niet overdekt detailhandelsbedrijf, waarin een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouwmaterialen en doe-het-zelfproducten uit voorraad wordt aangeboden.

2. **Detailhandel in grove bouwmaterialen**

detailhandel in materialen voor de ruwbouw van gebouwen en dergelijke, zoals stenen, zand, beton, bestratingsmaterialen en hout.

Op deze wijze is het uitgesloten dat een reguliere bouwmarkt (of detailhandelsbedrijf in overige volumineuze goederen) zich rechtstreeks kan vestigen op de locatie Neringweg 2. Met de voorgestelde wijzigingen zijn er geen belemmeringen voor de bedrijfsvoering van Logus de Hoop. De feitelijke situatie wordt op deze wijze planologisch geregeld.

Indien er op een later moment een verzoek komt voor detailhandel in volumineuze goederen, kan op dat moment getoetst worden aan de algemene afwijkingsbevoegdheid die is opgenomen. Voorwaarde is wel dat uit een daartoe ingesteld onderzoek, waarin inzicht is verschaft in de gemeentelijke effecten van de voorgenomen detailhandelsvestiging, dient te blijken dat de betreffende vestiging de bestaande detailhandelsstructuur binnen de gemeente niet onevenredig aantast.

Om volledig tegemoet te komen aan de huidige planologische mogelijkheden op het perceel Industrieweg 10 te Oostburg (Gamma) wordt voorgesteld om de functieaanduiding van dit perceel te wijzigen van "specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt en aanverwante artikelen, tevens voor detailhandel in (grove) bouwmaterialen en aanverwante artikelen" te vervangen door "specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt, tevens voor een bouwmarkt".

Voor de volledigheid wordt het volgende opgemerkt. Op het perceel Neringweg 2 zijn twee bedrijven gevestigd. Namelijk het bedrijf Belderok (eigenaar van het perceel) en de detail- en groothandel in grove bouwmaterialen van Logus de Hoop (huurder van een deel van het perceel). Voor het bedrijf Belderok wijzigt de planologische situatie niet.

Beroep

Inmiddels is tegen het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' ook beroep ingesteld. Het beroep richt zich tegen de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt' die is opgenomen op het perceel Neringweg 2 te Oostburg. Met bovenstaand voorstel wordt volledig tegemoet gekomen aan de beroepsgronden. Uit overleg met grondeigenaar en huurder van het perceel Neringweg 2 Oostburg is gebleken dat ook zij zich kunnen vinden in de voorgestelde bestemmingswijziging. Tijdens het gesprek met de eigenaar van het perceel is gebleken dat de eigendomssituatie van het perceel niet overeenkomt met de bestemde situatie. Wij stellen voor om deze omissie nu ook aan te passen.

Juridische procedure

Normaliter vindt een aanpassing van het bestemmingsplan plaats met toepassing van afdeling 3.4 Awb, inhoudende dat een ontwerpbesluit met een ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage ligt. In bepaalde gevallen kan dit worden overgeslagen bij een wijziging van een bestemmingsplan hangende de beroepsprocedure, mits de aanpassingen aan het plan naar aard en omvang niet dusdanig groot zijn dat een wezenlijk ander bestemmingsplan wordt vastgesteld. De wijzigingen van het

bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' ten aanzien van detailhandel is dat wat ons betreft niet. Met toepassing van art. 6:19 Awb kan het bestemmingsplan ons inziens dan ook gewijzigd worden vastgesteld zonder zienswijzenprocedure.

Uw besluit tot wijziging van het bestemmingsplan wordt vanzelfsprekend wel gepubliceerd en hiervoor geldt de gebruikelijke beroepstermijn van zes weken. Om over de wijziging ook in de toekomst geen misverstanden te laten bestaan, zal het bestemmingsplan een ander IMRO nummer krijgen voor publicatie op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Oostburg, 19 april 2016

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

De burgemeester,

S.I. de Kievit-Minnaert

mr. A.M.M. Jetten MSc

Bijlage(n):

- a. Bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis'

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 19 april 2016;

gelet op artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;


BESLUIT:

1. van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt" op de verbeelding ter plaatse van het adres Neringweg 2 te Oostburg te wijzigen in de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - grove bouwmaterialen";
2. artikel 3.1.1 lid ab. van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' te wijzigen in: "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - grove bouwmaterialen', tevens voor detailhandel in grove bouwmaterialen";
3. van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' de aanduiding " specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt en aanverwante artikelen" op de verbeelding ter plaatse van het adres Industrieweg 10 te Oostburg te wijzigen in de aanduiding " specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt";
4. artikel 3.1.1 lid ac van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' te wijzigen in ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt", tevens voor een bouwmarkt";
5. van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' de bestemde situatie van het perceel Neringweg 2 te Oostburg op de verbeelding aan te passen aan de eigendomssituatie;
6. aan de begripsbepaling van artikel 1 van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' de volgende begrippen met definities toe te voegen:
 - a. Bouwmarkt
een al dan niet overdekt detailhandelsbedrijf, waarin een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouwmaterialen en doe-het-zelfproducten uit voorraad wordt aangeboden;
 - b. Detailhandel in grove bouwmaterialen
detailhandel in materialen voor de ruwbouw van gebouwen en dergelijke, zoals stenen, zand, beton, bestratingsmaterialen en hout.
en de overige subleden dienovereenkomstig te vernummeren;
7. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen, omdat de voorgestelde wijzigingen geen aangewezen bouwplan mogelijk maken als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro;
8. de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Sluis' (NL.IMRO.1714.bpbrijventerrein-VG01) te wijzigen als beschreven onder 1, 2 en 3;
9. het vastgestelde bestemmingsplan te publiceren als identificatienummer NL.IMRO.1714.bpbrijventerrein-VG02.

Sluis, 26 mei 2016

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier



mr. P.T.G. Claeijs

De voorzitter



mr. A.M.M. Jetten MSc