

Toelichting

Bestemmingsplan "Goes Zuid 1e herziening"

NL.IMRO.0664.BPGZ02-VG99
vastgesteld

Toelichting

Vastgesteld door de raad van de gemeente Goes bij besluit van 7 juli 2016

, voorzitter

, griffier

Titel bestemmingsplan
Gemeente
Status
Planidn
Datum

Goes Zuid 1e herziening
Goes
vastgesteld
NL.IMRO.0664.BPGZ02-VG99
7 juli 2016

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Inleiding

Deze herziening heeft betrekking op 4 percelen in de wijk Goes Zuid, te weten (een deel van) Beukenstraat 6, Beukenstraat 62, Joannaplantsoen 1 en 's-Gravenpolderseweg 106. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de achtergrond van de wijzigingen die hier plaatsvinden.

1.2 Plangebied

De onder 1.1. genoemde percelen zijn weergegeven op de onderstaande luchtfoto's.



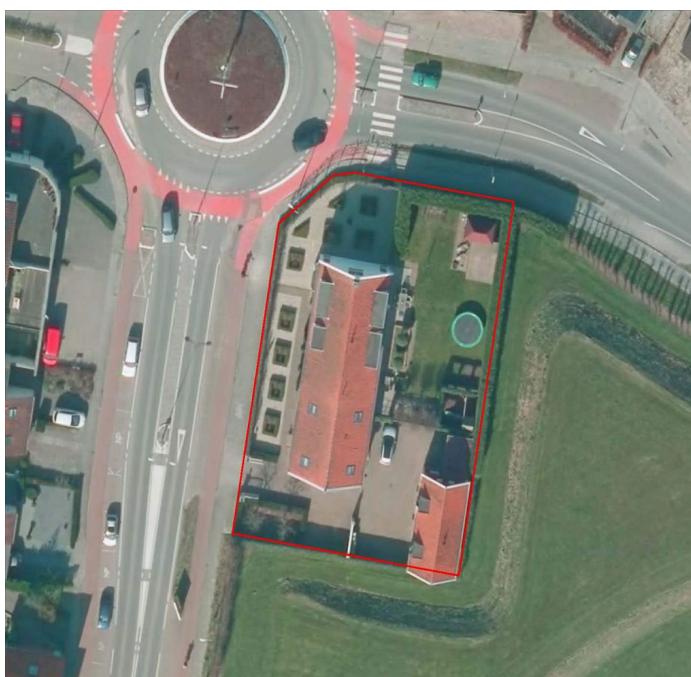
Figuur 1. perceel Beukenstraat 6



Figuur 2. perceel Beukenstraat 62



Figuur 3. perceel Joannaplantsoen 1



Figuur 4. perceel 's-Gravenpolderseweg 106

1.3 Opzet

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding (kaart). De regels en de verbeelding vormen tezamen het juridische bindende gedeelte van het plan. De toelichting van voorliggend bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 1 is de aanleiding van voorliggend bestemmingsplan uiteengezet, hoofdstuk 2 beschrijft de wijziging van het bestemmingsplan, in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de sectorale aspecten en in hoofdstuk 4 wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. In hoofdstuk 5 tenslotte wordt de maatschappelijke toetsing van de beoogde ontwikkeling behandeld.

HOOFDSTUK 2 Wijziging bestemmingsplan

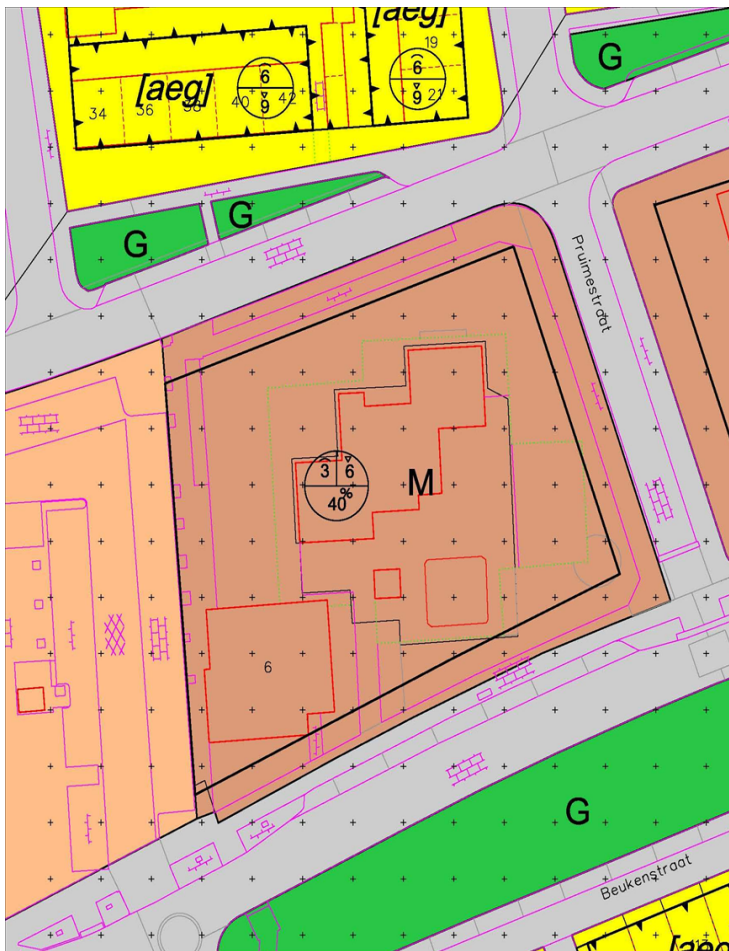
2.1 Wijzigingen plan

Inleiding.

Op 7 maart 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Goes Zuid” vastgesteld. Dit plan is al meer dan 2 jaar onherroepelijk. Wij zijn er op gewezen dat het bestemmingsplan het mogelijk maakt dat het gebouw op het adres Beukenstraat 62, gelegen achter de woningen Lijsterbesstraat 14 t/m 20 even, hoger kan worden dan in het vorige bestemmingsplan (het bestemmingsplan Goes Zuid, vastgesteld op 16 juli 1998 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland op 27 oktober 1998) mogelijk was. Verzocht is om de hoogte die nu in het bestemmingsplan is opgenomen terug te brengen naar de maat zoals die in het bestemmingsplan uit 1978 is vermeld. Daarnaast zijn sinds het onherroepelijk worden van het plan omgevingsvergunningen verleend voor de percelen Beukenstraat 6 (vestigen makelaarskantoor), Joannaplantsoen 1 (bouw somatiekgebouw) en 's-Gravenpolderseweg 106 (realiseren Bed & Breakfast). Deze vergunningen worden in deze herziening verwerkt.

1. Beukenstraat 6.

Op 4 juni 2014 is een omgevingsvergunning verleend voor het vestigen van een (makelaars)kantoor in het pand Beukenstraat 6. De bestemming Maatschappelijk laat een gebruik voor zelfstandige kantoren niet toe. Het gaat hier om een functiewijziging, de bestemming van Beukenstraat 6 wordt daarom gewijzigd in Kantoor.



Figuur 5. Huidige bestemming Beukenstraat 6

2. Beukenstraat 62.

Maatvoering bestemmingsplan Goes Zuid 1998.

In het bestemmingsplan Goes Zuid uit 1998 heeft het perceel Beukenstraat 62 de bestemming Maatschappelijke Doeleinden. Volgens de plankkaart mag de goot/dakvoetheogte van het ter plaatse aanwezige gebouw maximaal 3,5 meter bedragen. Een maximale nokhoogte wordt in dit bestemmingsplan niet genoemd.



figuur 6. Uitsnede plankkaart bestemmingsplan Goes Zuid 1998.

Maatvoering bestemmingsplan Goes Zuid 2013.

In het bestemmingsplan Goes Zuid heeft uit 2013 het perceel Beukenstraat 62 de bestemming Maatschappelijk. Volgens de verbeelding mag de maximale bouwhoogte van het ter plaatse aanwezige gebouw 6,00 meter bedragen. Een goothoogte wordt in dit bestemmingsplan niet genoemd.



figuur 7. Uitsnede plankkaart bestemmingsplan Goes Zuid 2013.

Vergelijking bouwmogelijkheden.

1978

De regeling zoals die in het bestemmingsplan uit 1978 is opgenomen maakt het mogelijk om een gebouw neer te zetten met een goot/dakvoetheogte van 3,50 meter en een ongelimiteerde nokhoogte. Deze nokhoogte zou alleen begrensd kunnen worden door de fysieke bouwmogelijkheden van het gebouw/perceel danwel eisen op het gebied van welstand. Dit betekent wel dat er boven de aangegeven goot/dakvoetheogte (dus boven de bouwlaag op de begane grond) alleen een kap kan worden gerealiseerd en geen deel met een rechte gevel.

2013

De regeling zoals die in het bestemmingsplan uit 2013 is opgenomen maakt het mogelijk om een gebouw neer te zetten met een maximale bouwhoogte van 6,00 meter. Omdat hier geen goothoogte wordt genoemd zou er nu dus wel een gebouw met een rechte gevel van 6,00 meter kunnen worden gebouwd en hoeft de bouwlaag boven de begane grond niet persé als kap te worden uitgevoerd.

Verzoek.

De totale hoogte van het gebouw aan de Beukenstraat 62 bedraagt op dit moment 5,15 meter. Het gebouw heeft een lessenaarsdak, waarvan het laagste punt op 3,45 meter ligt. Door bewoners van de Lijsterbesstraat zijn wij er op gewezen dat, als het gebouw aan de Beukenstraat 62 verbouwd zou worden, hier een gebouw van 2 bouwlagen met een rechte gevel kan worden gebouwd met een hoogte van 6,00 meter. Dit wordt als ongewenst beschouwd, vooral omdat er in de directe omgeving van de woningen Lijsterbesstraat 14 t/m 20 even recent al diverse hoge gebouwen zijn gerealiseerd (Joannaplantsoen 1-3 en Beukenstraat 170). Als ook Beukenstraat 62 verbouwd wordt, dan komen de woningen en tuinen erg ingesloten te liggen. Daarom is verzocht om de toelaatbare hoogte van dit gebouw terug te brengen naar de hoogte uit het bestemmingsplan van 1978.

Overwegingen.

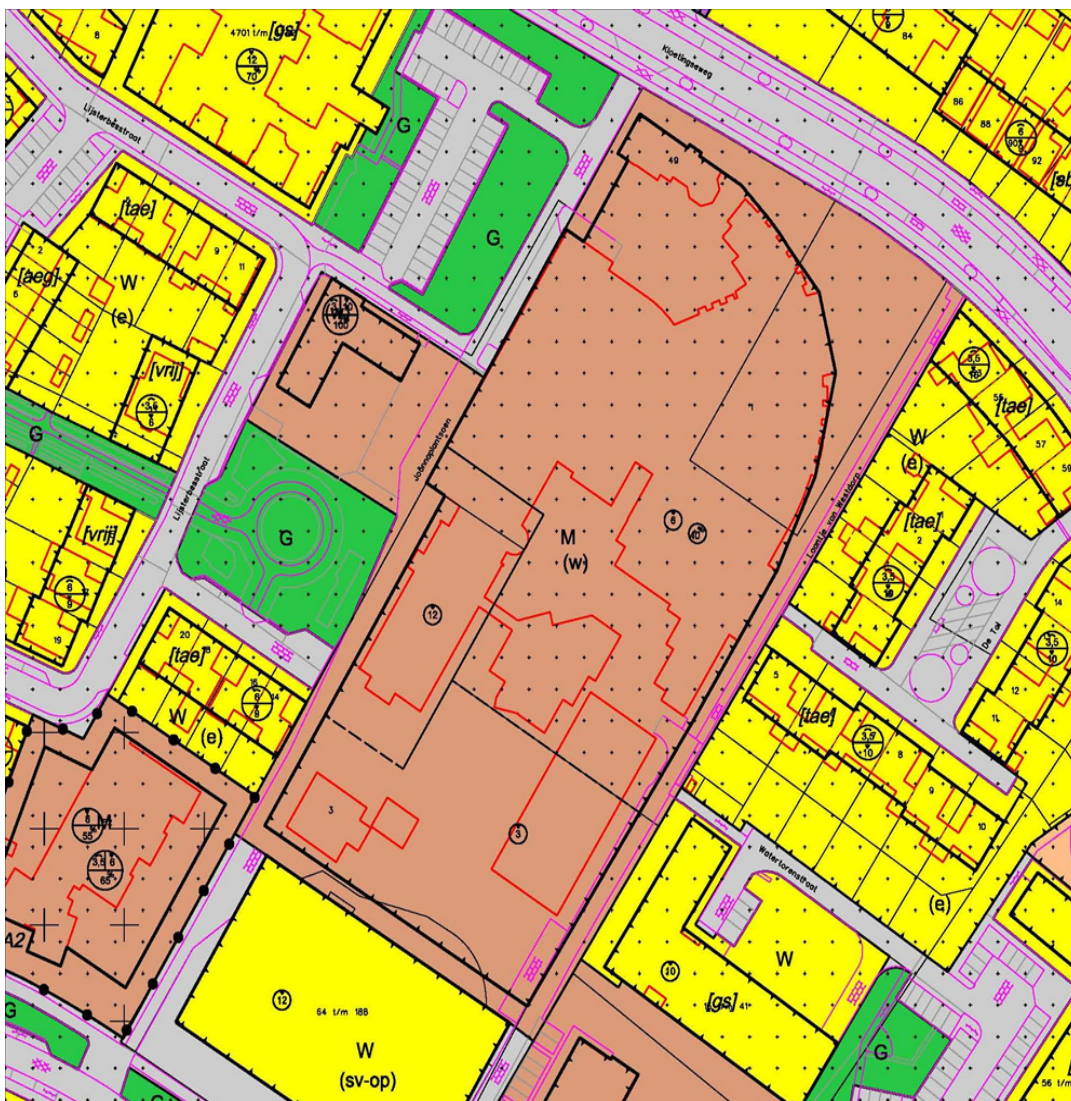
Vanwege dit verzoek hebben wij contact opgenomen met Juvent, de eigenaar van Beukenstraat 62. Door Juvent is aangegeven dat zij geen plannen hebben om het gebouw uit te breiden. Tevens hebben wij de situatie ter plaatse bekeken. Op zich kunnen wij ons voorstellen dat, mede gelet op de in de omgeving aanwezige gebouwen en de afstand tot de bebouwing op het perceel Beukenstraat 62, de bewoners moeite hebben met een mogelijke verhoging van dit gebouw.

Conclusie.

Gelet op het voorgaande hebben wij besloten tegemoet te komen aan het verzoek van de bewoners en het bestemmingsplan voor Beukenstraat 62 te herzien. De herziening bestaat uit het wijzigen van de hoogte van het gebouw op de verbeelding. De bouwhoogte van 6.00 meter blijft gelijk, maar hieraan wordt een dakvoetheogte van 3,50 meter toegevoegd. Dat betekent dat een eventuele opbouw van het gebouw alleen in de vorm van een kap kan worden uitgevoerd en niet meer als rechte gevel. Wij achten dit een gerechtvaardigd compromis tussen de geldende rechten voor het perceel Beukenstraat 62 en het verzoek van de bewoners.

3. Joannaplantsoen 1.

Op 29 augustus 2013 is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een somatiekgebouw aan het Joannaplantsoen 1 door verzorgingstehuis Ter Weel. Bij deze vergunning is van het bestemmingsplan afgeweken omdat de hoogte van enkele delen van het gebouw hoger was dan op grond van het bestemmingsplan is toegestaan. De verbeelding is hier op aangepast.



Figuur 8. Huidige bestemming Joannaplantsoen 1

4. 's-Gravenpolderseweg 106.

Op 4 maart 2015 is een omgevingsvergunning verleend voor het uitoefenen van een bed&breakfast in het pand 's-Gravenpolderseweg 106. In het bestemmingsplan is weliswaar bepaald dat een bed&breakfast rechtstreeks toegelaten is in de vorm van een beroep aan huis (artikel 11.1.e), maar de omvang van de vergunde bed&breakfast (240 m²) is groter dan de oppervlakte die wordt genoemd in artikel 1.5 (40 m²). Aan het perceel 's-Gravenpolderseweg wordt daarom op de verbeelding de aanduiding "bed&breakfast" (bb) toegekend. In de regels wordt een nieuw lid 11.1.b opgenomen waarin is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding tevens een bed&breakfast aanwezig mag zijn. De maximale oppervlakte voor de bed&breakfast wordt bepaald op 240 m². De bestaande leden b t/m e worden vernummerd in c t/m f.



Figuur 9. Huidige bestemming 's-Gravenpolderseweg 106

Voor het overige blijft het bestemmingsplan Goes Zuid uit 2013 ongewijzigd.

HOOFDSTUK 3 Sectorale aspecten

De wijzigingen die met deze herziening worden bewerkstelligd zijn beperkt van aard en hebben geen invloed op de sectorale onderzoeken die zijn gedaan voor het bestemmingsplan Goes Zuid uit 2013. Aanpassing van de sectorale paragrafen die geschreven zijn voor dat bestemmingsplan is dan ook niet nodig.

HOOFDSTUK 4 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig plan betreft een beperkte herziening, waarvan de onderdelen reeds gerealiseerd zijn. Deze aanpassing heeft geen invloed op de financiële haalbaarheid, het bestemmingsplan is dan ook economisch uitvoerbaar. Om die reden is het opstellen van een exploitatieberekening achterwege gelaten.

HOOFDSTUK 5 Maatschappelijke toetsing

5.1 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan wordt, met in achtneming van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro), gedurende zes weken op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegd en beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.goes.nl/bestemmingsplannen. Gedurende deze termijn kunnen door een ieder zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen naar voren worden gebracht. Er is één zienswijze ingediend. De beantwoording van deze zienswijze is als bijlage toegevoegd.

HOOFDSTUK 6 Bijlage

Beantwoording zienswijze

Het ontwerp-bestemmingsplan "Goes Zuid 1^e herziening" heeft m.i.v. 7 april 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is één zienswijze ingediend. Deze is afkomstig van DAS Rechtsbijstand, namens de heer E. Dekker, Lijsterbesstraat 16, 4462 SX te Goes (hierna: appellant).

De zienswijze is binnen de termijn ingediend en derhalve ontvankelijk. In de zienswijze wordt ingegaan op de volgende onderwerpen:

1. de toegekende hoogte voor het pand Beukenstraat 62;
2. de toegekende hoogte en het bouwvlak voor het pand Joannaplantsoen 1.

Ad 1. De toegekende hoogte voor het pand Beukenstraat 62

Zienswijze

Appellant is van mening dat ervoor had moeten worden gekozen om de bestaande bebouwing te vergunnen. Uit de plantoelichting volgt dat hiervoor niet is gekozen maar dat is gekozen om een bouwhoogte toe te laten van 6m.

Appellant is van mening dat dit ten onrechte is besloten. Uit de plantoelichting volgt dat in het verleden bebouwing met een goothoogte van 3,5m was toegestaan. Ten onrechte wordt nu aangenomen dat, gelet op de aanvullende werking van de bouwverordening, een bouwwerk met onbeperkte hoogte mogelijk zou zijn. De bebouwing is echter reeds aanwezig, de aanvullende werking zal dan ook niet meer aan de orde zijn.

Appellant is van mening dat de huidige bebouwing moet worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Beantwoording

In het bestemmingsplan uit 1998 was alleen een goot/dakvoetheogte opgenomen (maximaal 3,5 meter) en geen maximale nokhoogte. Destijds was het wel degelijk mogelijk om een gebouw op te richten met een ongelimiteerde hoogte. Dat de bebouwing reeds aanwezig is doet daar niets aan af, ook op het bestaande gebouw had naderhand een (hoge) kap gebouwd kunnen worden. Deze mogelijkheid is pas vervallen met het vaststellen van het bestemmingsplan Goes Zuid in 2013, toen de maximale bouwhoogte is begrensd op 6,00 meter. Omdat in het bestemmingsplan uit 2013 geen goothoogte wordt genoemd zou er op basis hiervan een gebouw met een rechte gevel van 6,00 meter kunnen worden gebouwd en hoeft de bouwlaag boven die op de begane grond niet persé als kap te worden uitgevoerd.

Wij zijn van mening dat er met de in dit bestemmingsplan opgenomen regeling een aanvaardbaar compromis is bereikt tussen de geldende rechten van de eigenaar van het perceel Beukenstraat 62 en het verzoek van omwonenden. Daarbij nemen wij tevens in overweging dat de aanpassing van de bouwhoogte van 6.00 meter die o.g.v. het bestemmingsplan uit 2013 is toegestaan naar de regeling die in dit bestemmingsplan is opgenomen (goothoogte 3,50 meter en bouwhoogte 6.00 meter) een lichte verbetering voor omwonenden met zich meebrengt, omdat er nu alleen een kap op het gebouw geplaatst kan worden en geen verdieping meer met rechte gevels.

Ad 2. De toegekende hoogte en het bouwvlak voor het pand Joannaplantsoen 1

Zienswijze

Appellant merkt op dat uit de toelichting volgt dat het ontwerpplan enkel bedoeld is om de bouwhoogte aan te passen. Bestudering van de plankaart leert echter dat niet alleen de bouwhoogte is aangepast maar dat ook het bouwvlak in zuidelijke richting is verplaatst en bovendien vergroot (ingeval van 14m bouwhoogte). Appellant is van mening dat deze wijziging niet dan wel onvoldoende is gemotiveerd.

Ten aanzien van de bouwhoogte aan het Joannaplantsoen wordt opgemerkt dat uit de toelichting volgt dat in het verleden een bouwhoogte van 12m gold. Uit de huidige plankaart is op te maken dat de bouwhoogte thans 14m is. Dit betekent dat een nog hoger gebouw mogelijk wordt gemaakt. In deze afweging om het planologisch toe te staan is geen rekening gehouden met de belangen van appellant

Door hogere bebouwing toe te staan zal de woning/het perceel Lijsterbesstraat 16 nog minder zon- en daglicht krijgen. Dit betekent een waardeverlies voor de woning en een verlies van woongenot en privacy.

Beantwoording

In de toelichting is reeds vermeld dat de verbeelding is aangepast vanwege de op 29 augustus 2013 verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een somatiekgebouw voor verzorgingshuis Ter Weel. Deze vergunning is op 31 december 2013 onherroepelijk geworden, zoals wettelijk is voorgeschreven wordt deze vergunning thans bestemmingsplanmatig verwerkt.

Het bouwvlak van Ter Weel is, voor wat betreft de toelaatbare hoogte, in het bestemmingsplan uit 2013 verdeeld in 3 maatvoeringsvlakken, met elk een verschillende bouwhoogte (3.00 meter, 6.00 meter en 12.00 meter). Vanwege de hiervoor genoemde verleende omgevingsvergunning is het maatvoeringsvlak met een hoogte van 12.00 meter in deze herziening aangepast. Ten eerste is de bouwhoogte gewijzigd in 14.00 meter, ten tweede is de zuidelijke grens van het maatvoeringsvlak $\pm$ 7.00 meter in zuidwestelijke richting opgeschoven. Het totale bouwvlak van Ter Weel is dus niet verplaatst en/of vergroot, maar alleen het maatvoeringsvlak voor het somatiekgebouw is gewijzigd.

Het bouwvlak van Ter Weel is wel in die zin gewijzigd dat de grens van het bouwvlak, die grenst aan de woningen aan de Lijsterbesstraat, 5.00 meter in zuidoostelijke richting is opgeschoven en daarmee verder van de (zijgevel van) de woningen is komen te liggen. Het bouwvlak is in die zin iets kleiner geworden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wij zien o.g.v. de genoemde argumenten geen reden om het bestemmingsplan niet ter vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen.