

8^e Wijzigingsplan
Bestemmingsplan Binnenstad

tbv splitsing in gestapelde woningen

INHOUDSOPGAVE

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel wijzigingsplan

1.2 Ligging plangebied

Hoofdstuk 2 Projectplan

Hoofdstuk 3 Toetsingskader

Hoofdstuk 4 Juridische vormgeving

Hoofdstuk 5 Ruimtelijke gevolgen

Hoofdstuk 6 Archeologie

Hoofdstuk 7 Water

Hoofdstuk 8 Milieu

Hoofdstuk 9 Verkeer

Hoofdstuk 10 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid

10.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.2 Financiële uitvoerbaarheid

10.3 Procedure

Staat van Wijzigingen

Vaststellingsbesluit

Plankaart

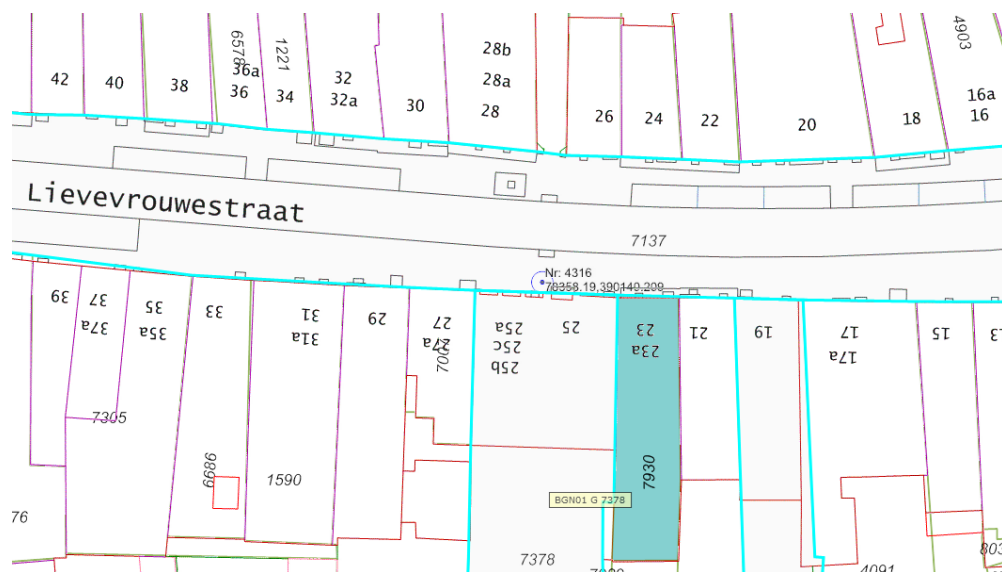
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel wijzigingsplan

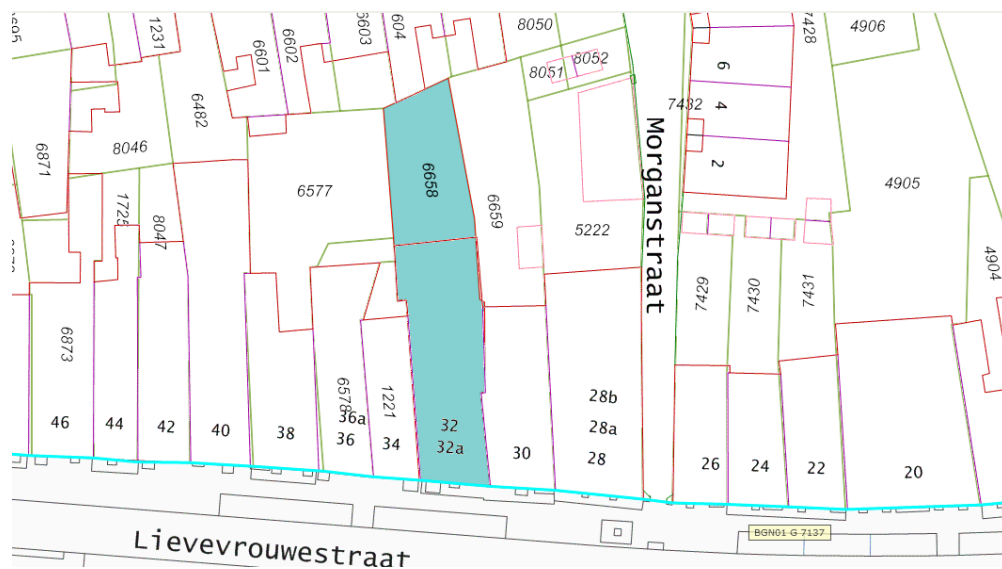
De eigenaren van de panden Lievevrouwestraat 23, Lievevrouwestraat 32 en Engelsestraat 14 hebben verzocht om een wijziging voor splitsing in gestapelde woningen. Het betreffen drie herenhuizen met mogelijkheden voor verschillende functies op de begane grond.

1.2 Ligging plangebied

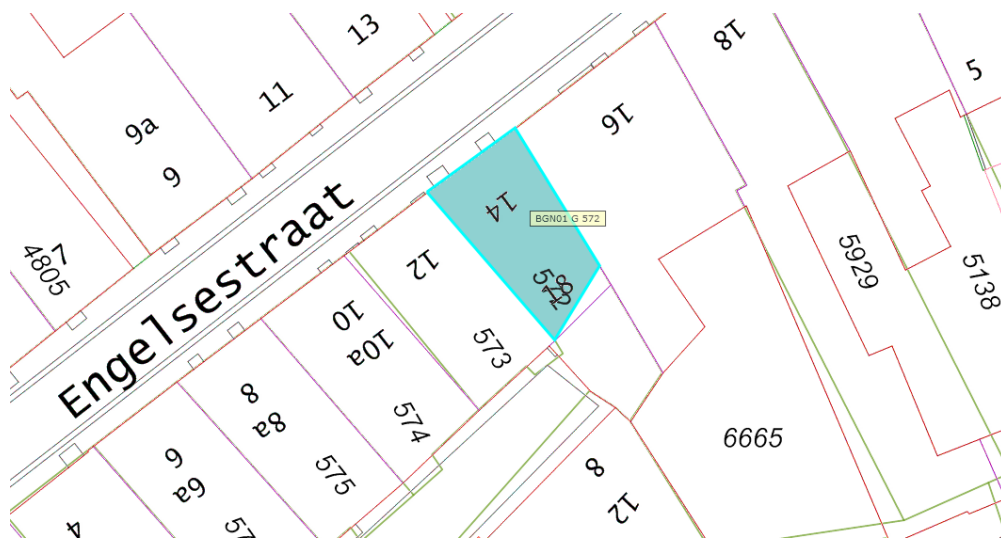
De woningen zijn gelegen aan de Lievevrouwestraat 23, kadastraal bekend onder nummer G 7930, Lievevrouwestraat 32, kadastraal bekend onder nummer G 7746 en Engelsestraat 14, kadastraal bekend onder nummer G 572 . De percelen liggen in de binnenstad van Bergen op Zoom, aan de randen van het kernwinkelgebied.



Figuur: Lievevrouwestraat 23



Figuur: Lievevrouwestraat 32



Figuur: Engelsestraat 14

Hoofdstuk 2 Projectplan

Het gaat om panden in de binnenstad van Bergen op Zoom. Het betreffen herenhuizen met verschillende mogelijke functies op de begane grond.



Figuur: Lievevrouwestraat 23



Figuur: Lievevrouwestraat 32



Figuur: Engelsestraat 14

Hoofdstuk 3 Toetsingskader

Op de gronden waarop het wijzigingsplan betrekking heeft is het bestemmingsplan 'Binnenstad' van toepassing. Dit bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Bergen op Zoom op 26 maart 2009 vastgesteld.

In artikel 7, lid 7.6.3 en in artikel 20, lid 20.5.3 zijn wijzigingsbevoegdheden voor splitsing in gestapelde woningen opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het splitsen in gestapelde woningen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er mag geen sprake zijn van nadelige gevolgen voor de karakteristiek van het gebouw; bij monumenten dient dit te blijken uit een bouwhistorisch onderzoek
- b. ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's moet in voldoende ruimte worden voorzien in relatie tot de planwijziging;
- c. per verdieping mag ten hoogste één woning worden gerealiseerd;
- d. indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 28.

Aan deze voorwaarden is voldaan. In de volgende hoofdstukken worden een aantal aspecten nader toegelicht.

Hoofdstuk 4 Juridische vormgeving

De wijziging van het bestemmingsplan bestaat uit een wijziging van de plankaart van het bestemmingsplan 'Binnenstad'. Aan de bestemming wordt de (bouw)aanduiding "gestapeld-II" toegevoegd.

Hiervoor wordt voor de panden in de Lievevrouwestraat gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 7, lid 7.6.3 van het bestemmingsplan 'Binnenstad'. Aan de bestemming Centrum-4 wordt binnen artikel 7.2 de bouwaanduiding 'Gestapeld-II' toegevoegd. Hier zijn maximaal 2 woningen toegestaan, waarvan één woning op de begane grond.

Voor het pand Engelsestraat 14 wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 20, lid 20.5.3 van het bestemmingsplan 'Binnenstad'. Aan de bestemming Wonen wordt binnen artikel 20.2 de bouwaanduiding 'Gestapeld-II' toegevoegd. Hier zijn maximaal 2 woningen toegestaan, waarvan één woning op de begane grond.

De aanduiding 'dienstverlening' wordt niet overgenomen op de plankaart van het wijzigingsplan.

Hoofdstuk 5 Ruimtelijke gevolgen

Het wijzigingsplan heeft tot gevolg dat het pand op zowel de bovenverdieping als de begane grond in gebruik kan worden genomen voor wonen. Er zijn geen ruimtelijke gevolgen. Er mag geen sprake zijn van nadelige gevolgen voor de karakteristiek van het gebouw. Er hoeven geen bouwkundige aanpassingen aan de gevel, of intern worden gedaan. Het gebouw blijft gehandhaafd.

Hoofdstuk 6 Archeologie

Het gaat hier om een planologische ontwikkeling zonder effecten op het gebied van archeologie. Er worden geen nieuwe gronden in gebruik genomen voor het wijzigingsplan.

Hoofdstuk 7 Water

Deze wijzigingsprocedure betreft een planologisch aangelegenheid zonder consequenties voor de waterhuishouding. Er vindt geen uitbreiding van de verharding plaats. Dit heeft geen invloed op de waterhuishouding. Om in voldoende mate in te (blijven) spelen op gescheiden afvoer van schoon (hemel)water en het afvalwater, dient bij alle be- en verbouwingen hier in elk geval rekening mee te worden gehouden.

Gezien het volledig neutrale karakter voor de waterhuishouding inzake dit wijzigingsplan voor betreffende gebied, is een nader invulling van deze waterparagraaf niet aan de orde en als overbodig te beschouwen.

Hoofdstuk 8 Milieu

Omdat er sprake is van een planologische wijziging met minimale effecten is er geen onderzoek gedaan met betrekking tot de milieuaspecten.

Hoofdstuk 9 Verkeer

Een voorwaarde voor het 8^e wijzigingsplan is dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate moet worden voorzien in relatie tot de nieuwe ontwikkeling en de ter plaatse aanwezige parkeercapaciteit. De parkeernorm die wordt gehanteerd staat in de parkeernota Gemeente Bergen op Zoom. In de panden zijn op de begane grond verschillende functies toegestaan met een hogere parkeernorm dan van een gestapelde woning. Er zijn geen extra parkeerplaatsen nodig voor deze functiewijziging.

Hoofdstuk 10 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid

10.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het gaat om een ondergeschikte aanpassing van de panden. Om tegemoet te komen aan de wensen van de aanvragers en het voorkomen van leegstand in de binnenstad, wordt dit wijzigingsplan opgestart.

10.2 Financiële uitvoerbaarheid

Met de initiatiefnemers is een planschadeovereenkomst gesloten.

10.3 Procedure

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is, conform artikel 3.6 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpwijzigingsplan zes weken ter inzage zal worden gelegd. Gedurende deze periode kunnen er zienswijzen worden ingediend.

Na vaststelling van het wijzigingsplan is het besluit vatbaar voor beroep bij de Raad van State.

Staat van Wijzigingen

De voorschriften van het bestemmingsplan 'Binnenstad' inclusief plankaart 4 (waarde-archeologie) en Voorschriftenkaart 1 (Beschermd Stadsgezicht) zijn voor dit wijzigingsplan van overeenkomstige toepassing.

Op de verbeelding NL.IMRO.07480000WP0063h0301- behorende bij dit wijzigingsplan, is de betreffende wijziging opgenomen.

Aan de bestemming Centrum-4 wordt binnen artikel 7.2 toegevoegd:

g. ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - gestapeld 2" zijn maximaal 2 woningen toegestaan, waarvan één woning op de begane grond.

Aan de bestemming Wonen wordt binnen artikel 20.2 toegevoegd:

h. ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - gestapeld 2" zijn maximaal 2 woningen toegestaan, waarvan één woning op de begane grond.