

**9^e Wijzigingsplan
Bestemmingsplan Binnenstad**

Splitsing in gestapelde woningen, Moeregrebstraat 3
Status: Onherroepelijk

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

Bijlagen:

I: Staat van Wijzigingen

II: Vaststellingsbesluit

III: Plankaart

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel wijzigingsplan

De eigenaar van het pand Moeregrebstraat 3 heeft verzocht om een wijziging voor splitsing in gestapelde woningen, waardoor het gebruik van de begane grond van dit pand als woning mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het pand is gelegen aan de Moeregrebstraat 3 in Bergen op Zoom, kadastraal bekend: Bergen op Zoom, sectie G, nummer 4901 (ged.). Het perceel ligt in de binnenstad van Bergen op Zoom, aan de rand van het kernwinkelgebied.



Afbeelding 1: situering plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplan

De betreffende locatie is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Binnenstad" en heeft hierbinnen de bestemming "Centrum - 4". Binnen deze bestemming zijn een veelheid aan functies toegestaan. Gestapelde woningen zijn echter niet toegestaan. Het onderhavige verzoek is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Projectplan

Het pand aan de Moeregrebstraat 3 is op dit moment deels in gebruik als woning (bovenverdieping) en is gedeeltelijk in gebruik als verkoopruimte voor schilder- en tekenbenodigdheden (begane grond). Het onderhavige plan maakt het mogelijk om op de begane grond van dit pand een woning te kunnen realiseren. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens van de eigenaar en wordt eveneens leegstand in de binnenstad van Bergen op Zoom voorkomen.



Afbeelding 2: aanzicht van het pand Moeregrebstraat 3

Hoofdstuk 3 Toetsingskader

Het perceel, waarop het wijzigingsplan betrekking heeft, is gelegen in het bestemmingsplan 'Binnenstad'. Dit bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Bergen op Zoom op 26 maart 2009 vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Binnenstad' bevat een wijzigingsbevoegdheid voor splitsing in gestapelde woningen. Aan de toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- er mag geen sprake zijn van nadelige gevolgen voor de karakteristiek van het gebouw. Bij monumenten dient dit te blijken uit een bouwhistorisch onderzoek
- ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's moet in voldoende mate worden voorzien in relatie tot de planwijziging;
- per verdieping mag ten hoogste één woning worden gerealiseerd;

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'. Op de plankaart wordt de (bouw)aanduiding "specifieke bouwaanduiding - gestapeld-2" toegevoegd. Aan de planregels behorende bij de bestemming Centrum-4 wordt een artikellid toegevoegd waarbij verwezen wordt naar deze aanduiding. Ter plaatse van de aanduiding zijn maximaal 2 woningen toegestaan, waarvan één woning op de begane grond.

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. Het pand is niet aangewezen als monument of als beeldbepalend. Verder is er enkel sprake van een inpandige verbouwing. Er is dan ook geen sprake van nadelige gevolgen voor de karakteristiek van het gebouw.

Hoofdstuk 6 Archeologie

Het gaat hier om een planologische wijziging 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 bouw- 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 toepassen van de wijzigingsbevoegdheid 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 Nota Parkeren van de gemeente Bergen op Zoom. Op de begane grond van het pand zijn reeds verschillende functies toegestaan met een hogere parkeernorm dan van een gestapelde woning. Er is dan ook geen sprake van een toename van de parkeerbehoefte. 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 het betreffende pand. Met de onderhavige wijziging wordt tegemoet te komen aan de wensen van de eigenaar en wordt tevens leegstand in de binnenstad wordt voorkomen.

10.2 Financiële uitvoerbaarheid

Het plan wordt voor rekening en risico van de initiatiefnemer uitgevoerd. Met betrekking tot het aspect planschade is een verhaalsovereenkomst gesloten.

10.3 Procedure

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerp wijzigingsplan zes weken ter inzage zal worden gelegd. Gedurende deze periode kunnen er zienswijzen worden ingediend. Ingediende zienswijzen worden door het college betrokken bij het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan. Na vaststelling van het wijzigingsplan is het besluit vatbaar voor beroep bij de Raad van State.