

**10^e Wijzigingsplan
Bestemmingsplan Binnenstad**

Bosstraat 22 en 25 / 25b
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 Bosstraat heeft te kampen met leegstand. De winkelfunctie verdwijnt op steeds meer plaatsen. Dit geldt ook voor de betreffende panden. De eigenaren hebben het initiatief genomen om de (voormalige) winkelfunctie op de begane grond te laten wijzigen naar een woonfunctie. De bestaande bovenwoningen blijven gehandhaafd. Het onderhavige wijzigingsplan bevat de planologische regeling om dit mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

De panden zijn gelegen aan de Bosstraat in Bergen op Zoom. Het betreft de nummers 22, 25 en 25b, kadastraal bekend: Bergen op Zoom, sectie G, nummers 7340 en 6407. De Bosstraat maakt onderdeel uit van het historische centrum van Bergen op Zoom. De straat staat in verbinding met het kernwinkelgebied en is aan te merken als een zogenaamde aanloopstraat.



Afbeelding 1: situering plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplan

De betreffende percelen, waarop het wijzigingsplan betrekking heeft, zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Binnenstad'. Dit bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Bergen op Zoom op 26 maart 2009 vastgesteld. De percelen hebben hierbinnen de bestemming "Centrum - 1". Het onderhavige initiatief is in strijd met de bij deze bestemming behorende regels, aangezien het niet is toegestaan de begane grond als woning te gebruiken.

Hoofdstuk 2 Projectplan

Het plan omvat de realisatie van een woonfunctie op de begane grond van de panden Bosstraat 22, 25 en 25b. Voorheen was hier een winkelfunctie aanwezig. De woningen worden binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd. Het betreft hier hoofdzakelijk een in pandige verbouwing, waarbij eveneens gevelaanpassingen worden doorgevoerd.



Afbeelding 2: aanzichten panden Bosstraat 22 en 25 / 25b



Hoofdstuk 3 Toetsingskader

Het bestemmingsplan "Binnenstad" bevat een wijzigingsbevoegdheid om het wonen op de begane grond mogelijk te maken. Daarnaast heeft college op 4 februari 2014 beleid vastgesteld in relatie tot de omzetting van niet-woonfuncties in de binnenstad, naar wonen. Uitgangspunten van dit beleid zijn:

- Het pand is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Binnenstad en het Beschermd Stadsgezicht met uitzondering van panden gelegen in het kernwinkelgebied;
- Het gaat om een splitsing in gestapelde woningen van een bestaand gebouw;
- De woning moet binnen het bouwvlak zijn gelegen;
- Buiten het bouwvlak mag maximaal 75% van het perceelsgedeelte bebouwd zijn ten behoeve van de woning;
- De niet-woonfunctie (detailhandel) wordt beëindigd;
- Kleinschalige detailhandel van maximaal 25 m² ('winkel aan huis') op de begane grond is toegestaan bij aanloopstraten en bij panden met een bestaande winkelpui. Deze niet-woonfunctie mag uitsluitend worden uitgeoefend op de begane grond met behoud van de woonfunctie;
- Een karakteristieke winkelpui moet behouden blijven in de nieuwe woonsituatie;
- De woning moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit, rechtens verkregen niveau.

De onderhavige initiatieven zijn getoetst aan bovenstaande uitgangspunten en voldoen hieraan.

Hoofdstuk 4 Juridische vormgeving

De wijziging van het bestemmingsplan bestaat uit een wijziging van de plankaart van het bestemmingsplan 'Binnenstad'. Voor de percelen Bosstraat 22, 25 en 25b wordt op de plankaart de functieaanduiding 'wonen' toegevoegd, waarbij in de planregels wordt aangegeven dat ter plaatse van deze aanduiding tevens maximaal één woning op de begane grond is toegestaan. Onderdeel van deze wijziging is dat detailhandel niet langer mogelijk is, met uitzondering van kleinschalige detailhandel van maximaal 25m² als onderdeel van de woning (winkel aan huis). Dit is op de plankaart aangegeven met de aanduiding 'detailhandel uitgesloten'.

Hoofdstuk 5 Ruimtelijke gevolgen

Door langdurige leegstand van winkelpanden staat de leefbaarheid van de binnenstad in Bergen op Zoom onder druk. De gemeente wil initiatieven om die leefbaarheid te verbeteren waar mogelijk ondersteunen. Een van die stimuleringsmaatregelen betreft de omzetting van leegstaande winkelpanden in woningen. Deze maatregel draagt tevens bij aan het streven naar een compact kernwinkelgebied.

Het wijzigingsplan heeft tot gevolg dat de panden op de begane grond in gebruik kunnen worden genomen voor wonen. Deze functie is passend in de omgeving.

De panden zijn aangewezen als gemeentelijk monument. Om de begane grond geschikt te maken voor woonruimte vindt er een inpandige verbouwing plaats. Ook zal de voorgevel worden aangepast. De inpandige verbouwing en gevelaanpassingen zullen met respect voor het monumentale karakter van het pand worden uitgevoerd. Er worden derhalve geen nadelige gevolgen voor de karakteristiek en de monumentale waarde van de panden verwacht.

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 Parkeernormring (2009) 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 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 de betreffende panden. Met de onderhavige wijziging wordt tegemoet gekomen aan de wensen van de eigenaren en wordt tevens leegstand in de binnenstad tegengegaan. Hiermee draagt het plan bij aan het verbeteren van de leefbaarheid in de binnenstad.

10.2 Financiële uitvoerbaarheid

De initiatieven worden voor rekening en risico van de initiatiefnemers uitgevoerd. Met betrekking tot kostenverhaal en het aspect planschade is met initiatiefnemers een overeenkomst 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 ontwerpwijzigingsplan zes weken ter inzage is gelegd. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Na vaststelling van het wijzigingsplan is het besluit vatbaar voor beroep bij de Raad van State.

Bijlage I: Staat van Wijzigingen

Op de verbeelding, met plannummer NL.IMRO.07480000WP0063j0301- behorende bij dit wijzigingsplan, is de betreffende wijziging opgenomen. Voor de percelen Bosstraat 22, Bosstraat 25 en Bosstraat 25b is de functieaanduiding 'wonen' toegevoegd. Onderdeel van deze wijziging is dat detailhandel niet langer mogelijk is, met uitzondering van kleinschalige detailhandel van maximaal 25m² als onderdeel van de woning (winkel aan huis). Dit is aangegeven met de functieaanduiding 'detailhandel uitgesloten'.

De planregels behorende bij de bestemming Centrum-1 worden als volgt gewijzigd:

- Aan artikel 4.1 wordt toegevoegd:
 - t. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is tevens maximaal één woning op de begane grond toegestaan en is het gestelde in lid g niet van toepassing.
 - u. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' is, in afwijking van het gestelde in lid b, detailhandel niet toegestaan, met uitzondering van kleinschalige detailhandel van maximaal 25m² als onderdeel van de woning (winkel aan huis).
- Aan artikel 4.2 wordt toegevoegd:
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' mag, in afwijking van het gestelde in lid f onder 1, de gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en overkappingen niet meer dan 75% van het perceelsgedeelte dat buiten het bouwvlak is gelegen bedragen.

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