

12^e Wijzigingsplan
Bestemmingsplan Binnenstad

Splitsing in gestapelde woningen, Koevoetstraat 41, 43, 47, 49 en
51 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 Omgevingsaspecten

- 4.1 Archeologie
- 4.2 Water
- 4.3 Milieu

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid

- 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 6.2 Financiële uitvoerbaarheid
- 6.3 Procedure

Bijlagen:

- I: Staat van Wijzigingen
- II: Vaststellingsbesluit
- III: Plankaart

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel wijzigingsplan

De eigenaar van de panden Koevoetstraat 41, 43, 47, 49 en 51 in Bergen op Zoom heeft verzocht om de begane grond van de betreffende panden te mogen verbouwen tot 5 woningen. De begane grond van de betreffende panden was voorheen in gebruik door diverse uitzendbureaus, maar staat nu nagenoeg leeg. Het onderhavige wijzigingsplan bevat de planologische regeling om dit mogelijk te maken. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens van de eigenaar en wordt eveneens leegstand in de binnenstad van Bergen op Zoom voorkomen.

1.2 Ligging plangebied

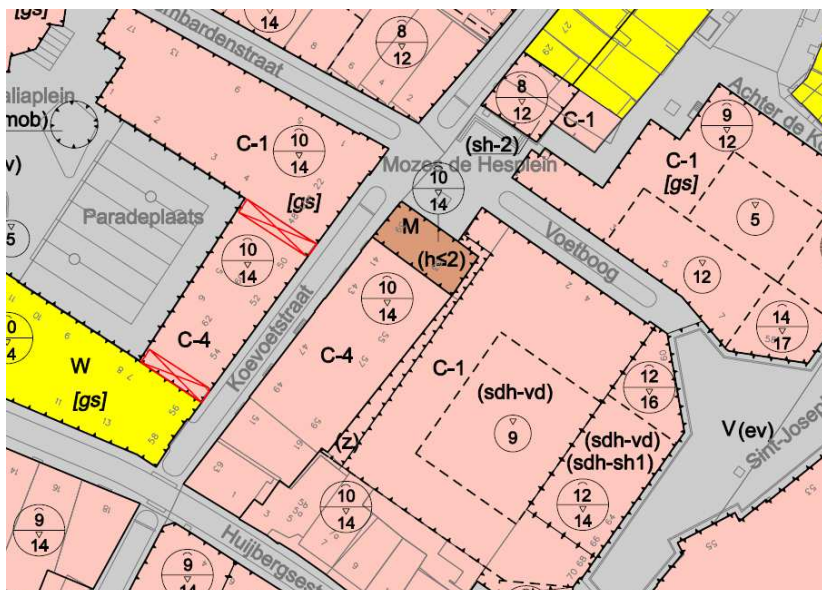
Het plangebied omvat de percelen aan de Koevoetstraat 41, 43, 47, 49 en 51 in Bergen op Zoom, kadastraal bekend: Bergen op Zoom, sectie G, nummers 7086 en 7088. De locatie ligt in de binnenstad van Bergen op Zoom, grenzend aan het kernwinkelgebied. Aan de overzijde van de straat zijn woningen gelegen.



Afbeelding 1: situering plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Binnenstad" en heeft hierin de bestemming 'Centrum -4'. Het verzoek is in strijd met de bij deze bestemming behorende regels, omdat gestapelde woningen niet zijn toegestaan. Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid die voor toepassing in aanmerking komt.



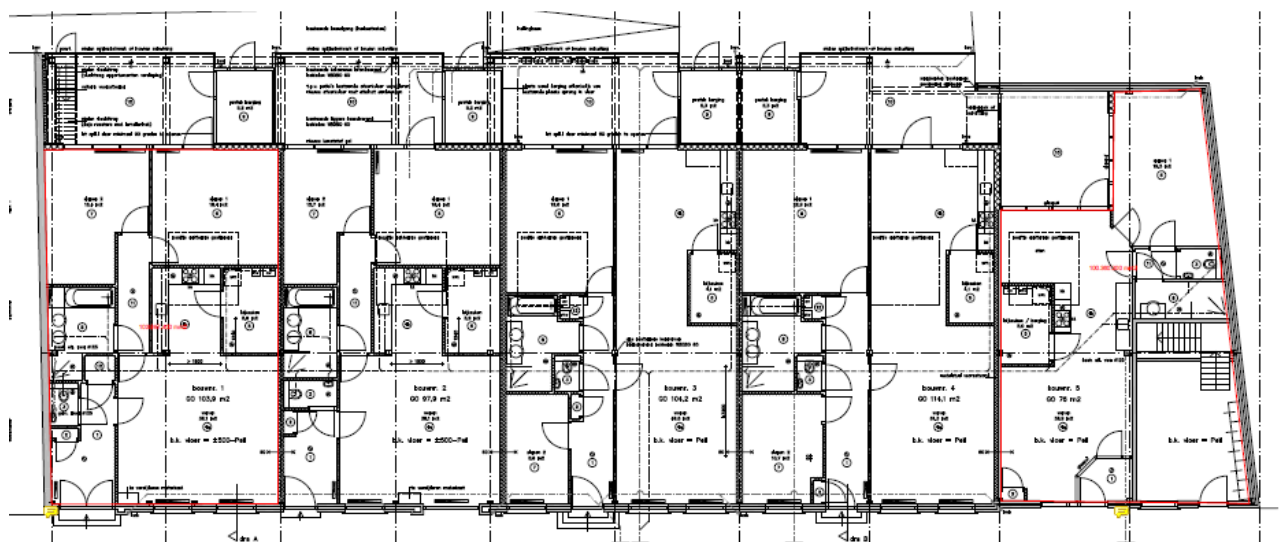
Afbeelding 2: uitsnede plankaart bestemmingsplan "Binnenstad"

Hoofdstuk 2 Projectplan

De benedenverdieping van de betreffende panden is in gebruik geweest als kantoorruimte (onder meer door diverse uitzendbureaus), maar staat nu nagenoeg leeg. Op de verdieping van de panden zijn nu bovenwoningen aanwezig. Deze blijven ook in de nieuwe situatie gehandhaafd. Het plan voorziet in het verbouwen van de begane grond laag van de betreffende panden tot 5 woningen. De woningen hebben een woonoppervlakte van ca. 100m² en beschikken elk over buitenruimte aan de achterzijde. De woningen worden binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd. Het betreft hier hoofdzakelijk een inpassende verbouwing.



Afbeelding 3: aanzicht van de panden Koevoetstraat 41, 43, 47, 49 en 51



Afbeelding 4: indicatieve plattegronden begane grond nieuwe situatie

Hoofdstuk 3 Toetsingskader

Door langdurige leegstand van panden 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 panden met een niet-woonfunctie naar woningen. Het college heeft hiervoor op 4 februari 2014 beleid. Het onderhavige verzoek is getoetst aan de uitgangspunten van dit beleid en voldoet hieraan. Middels het toestaan van woningen op de begane grond van de voornoemde panden wordt leegstand op een belangrijke plek in de binnenstad tegengegaan, waarmee een positieve bijdrage wordt geleverd aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de binnenstad.

Om uitvoering te geven aan het beleid kan toepassing gegeven worden aan de in het bestemmingsplan “Binnenstad” opgenomen wijzigingsbevoegdheid om panden te splitsen in gestapelde woningen. Hierdoor wordt het mogelijk om op de begane grond laag van de betreffende panden zelfstandige woonruimte te creëren, waarbij de bestaande bovenwoningen kunnen worden gehandhaafd. Aan de toepassing van deze bevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. er mag geen sprake zijn van nadelige gevolgen voor de karakteristiek van het gebouw. Bij monumenten dient dit te blijken uit een bouwhistorisch onderzoek;
 2. ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's moet in voldoende mate worden voorzien in relatie tot de planwijziging;
 3. per verdieping mag ten hoogste één woning worden gerealiseerd.
- Ad. 1. Het wijzigingsplan heeft tot gevolg dat zowel de bovenverdieping als de begane grond van de betreffende panden in gebruik kan worden genomen voor de woonfunctie. Er is in hoofdzaak sprake van een in pandige verbouwing. Het pand is niet aangewezen als monument of als beeldbepalend. Er worden dan ook nadelige gevolgen voor de karakteristiek van de panden dan wel de omgeving verwacht.
- Ad 2. 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. Op de begane grond van het pand zijn reeds verschillende functies toegestaan met een hogere parkeernorm dan van een gestapelde woning. De ontwikkeling heeft hierdoor geen verzwaring van de parkeerdruk tot gevolg. Maatregelen op dit gebied zijn dan ook niet aan de orde.
- Ad. 3. Het plan omvat vijf panden. Op de begane laag wordt per pand 1 woning toegevoegd.

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 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.

4.2 Water

Deze wijzigingsprocedure betreft een planologisch aangelegenheid zonder consequenties voor de waterhuishouding. Er vindt geen uitbreiding van de verharding plaats. 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, is een nader invulling van deze waterparagraaf niet aan de orde en als overbodig te beschouwen.

4.3 Milieu

Er is sprake van een planologische wijziging met minimale effecten. Onderzoek met betrekking tot de milieuaspecten kan, gelet hierop, achterwege blijven. Beperkingen vanuit milieu zijn niet aan de orde.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

De wijziging van het bestemmingsplan bestaat uit een wijziging van de plankaart van het bestemmingsplan “Binnenstad”. Op de plankaart wordt voor de betreffende panden de (bouw)aanduiding ‘gestapeld (gs)’ toegevoegd. De planregels van het bestemmingsplan “Binnenstad” behoeven geen aanpassing en blijven overeenkomstig van toepassing.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het gaat om een ondergeschikte aanpassing van de betreffende panden. Met de onderhavige wijziging wordt tegemoet te komen aan de wensen van de eigenaar en wordt tevens leegstand in de binnenstad wordt voorkomen.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

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

6.3 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 Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage I: Staat van Wijzigingen

De wijziging van het bestemmingsplan bestaat uit een wijziging van de plankaart van het bestemmingsplan "Binnenstad". Op de plankaart wordt voor de betreffende panden de (bouw)aanduiding 'gestapeld (gs)' toegevoegd. Op de verbeelding NL.IMRO.07480000WP0063I0301- behorende bij dit wijzigingsplan, is de betreffende wijziging opgenomen.

De planregels van het bestemmingsplan "Binnenstad" behoeven geen aanpassing en blijven overeenkomstig van toepassing. De voorschriften van het bestemmingsplan 'Binnenstad' inclusief plankaart 4 (waarde-archeologie) en Voorschriftenkaart 1 (Beschermd Stadsgezicht) zijn voor dit wijzigingsplan van overeenkomstige toepassing.

VASTSTELLINGSBESLUIT

Behorende bij 12^e wijzigingsplan bestemmingsplan Binnenstad

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Het college van burgemeester en wethouders,

Overwegende dat de gemeenteraad van Bergen op Zoom bij besluit van 26 maart 2009 het bestemmingsplan 'Binnenstad' heeft vastgesteld;

Dat er een verzoek is ingekomen voor splitsing in gestapelde woningen op de percelen kadastraal bekend: Bergen op Zoom, sectie G, nummers 7086 en 7088, plaatselijk bekend als Koevoetstraat 41, 43, 47, 49 en 51 in Bergen op Zoom;

Dat bovengenoemd perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Binnenstad' en dat aan het perceel de bestemming 'Centrum-4' is toegekend;

Dat het verzoek in strijd is met de bij deze bestemming behorende planregels;

Dat ingevolge artikel 7, lid 7.6.3 van voornoemd bestemmingsplan het college van burgemeester en wethouders bevoegd is het plan te wijzigen ten behoeve van het splitsen in gestapelde woningen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- 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 ruimte worden voorzien in relatie tot de planwijziging;
- per verdieping mag ten hoogste één woning worden gerealiseerd.

Dat in voorliggend wijzigingsplan voldaan wordt aan de bovengenoemde voorwaarden, zoals nader is gemotiveerd in de bij het wijzigingsplan behorende toelichting;

Dat voor het overige de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad' van overeenkomstige toepassing zijn;

Dat het ontwerp van het 12^e wijzigingsplan van het bestemmingsplan 'Binnenstad' voor een ieder vanaf 14 september 2015 gedurende een periode van zes weken ter visie heeft gelegen;

Dat er gedurende deze periode geen zienswijzen zijn ingediend;

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan Binnenstad, de Algemene wet bestuursrecht en andere relevante wetgeving:

BESLUIT:

Het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 12^e wijzigingsplan van het bestemmingsplan 'Binnenstad' met planidentificatie NL.IMRO.07480000WP0063I0301- vast te stellen.

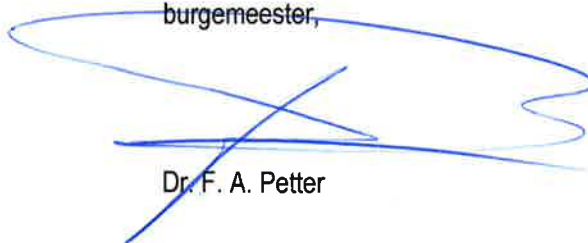
Bergen op Zoom, **30 OKT. 2015**

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,
secretaris,



Mevr. mr. A.C. Spindler
Th. J.M. Wingens MPA
Loco-secretaris

burgemeester,



Dr. F. A. Petter