

Besluitnummer 13
Vergadering d.d. 21 maart 2013
Verzonden 8 maart 2013
Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Goes-West
NL.IMRO.0664.BPGW01-ON99
Registratienummer 13INT00057

De raad van de gemeente Goes;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 maart 2013;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan "Goes-West" (planIDN: NL.IMRO.0664.BPGW01-ON99) op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 29 november 2012 zes weken ter inzage heeft gelegen met als ondergrond o_NL.IMRO.0664.BPGW01.dgn;

dat gedurende de termijn van tervisielegging een tweetal zienswijzen is ingebracht;

dat de zienswijzen aanleiding hebben gegeven het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen;

er tevens enkele ambtshalve wijzigingen hebben plaatsgevonden;

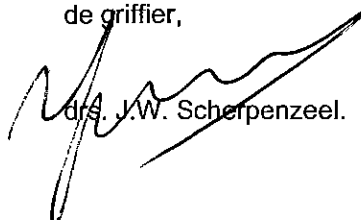
gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

1. in te stemmen met bijgevoegde zienswijzennotitie "bestemmingsplan Goes-West";
2. de zienswijze van BOMAVA B.V., J.P. Coenstraat 7, 4461 ZD te Goes conform voornoemde notitie ontvankelijk en gegrond te verklaren met dien verstande dat de bestemming "Kantoor" met de aanduiding 'dienstverlening' op het perceel J.P. Coenstraat 7 wordt gewijzigd naar de bestemming "Gemengd";
3. de zienswijze van mr. A.J. Flipse, Evertsenstraat 11, 4461 XN te Goes conform voornoemde notitie ontvankelijk en gegrond te verklaren, met dien verstande dat de aanduiding 'bedrijf aan huis' aan het perceel Evertsenstraat 11 wordt toegevoegd;
4. tot het doorvoeren van een aantal ambtshalve wijzigingen, te weten:
 - het inpassen van locatie 10a uit het Masterplan West (bouw van 31 woningen aan de J.P. Coenstraat, de Abel Tasmanstraat en de Evertsenstraat) conform de omgevingsvergunning van 3 december 2012 welke onherroepelijk is geworden op 14 januari 2013;
 - het aanpassen van enkele bouwvlakken op het perceel met het kadastrale nr. kadastralenummer C. 4923 aan de Fluitekruidstraat;
 - het toevoegen van de aanduiding 'bedrijfswoning' op het perceel 's- Heer Hendrikskinderendijk 71, conform de bestaande planologische situatie;
 - enkele wijzigingen van ondergeschikte aard. Het gaat hierbij om correcties op de verbeelding, tekstuele en grammaticale verbeteringen, alsmede het aanpassen van enkele foutieve verwijzingen in de regels.
5. het bestemmingsplan "Goes-West" (IDN NL.IMRO.0664.BPGO13-GW01-ON99) met inachtneming van het bepaalde onder 1 t/m 4 gewijzigd vast te stellen;

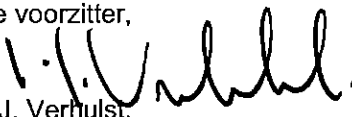
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Goes in zijn openbare vergadering van 21 maart 2013.

de griffier,



drs. J.W. Scherpenzeel.

de voorzitter,



mr. L.J. Verhulst.



Zienswijzennotitie bestemmingsplan 'Goes West'

Zienswijzennotitie bestemmingsplan 'Goes West'

Inhoud:

- 1. Zienswijzen en beantwoording**
- 2. Inspraakreacties en beantwoording**
- 3. Conclusie**
- 4. Afschriften zienswijzen**

Zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan 'Goes West'

Zienswijzen

Naam indiener:

BOMAVA B.V.
Dr C.J.Manhave
J.P. Coenstraat 7
4461 ZD Goes

Datum:

21 december 2012

Inhoud zienswijze:

De heer Manhave geeft aan dat het perceel aan de J.P. Coenstraat abusievelijk een 'Kantoor'-bestemming heeft gekregen en wenst de 'Woon-Werk' bestemming terug op zijn perceel.

Beantwoording zienswijze:

Indiener is eigenaar van onderhavig perceel en heeft zijn zienswijze binnen de gestelde termijn ingediend. Zodoende is de heer Manhave ontvankelijk in zijn zienswijze.

Aan de J.P. Coenstraat 7 is BOMAVA B.V. gevestigd. Dit kantoor valt in de categorie zakelijke dienstverlening en richt zich op de verhuur van onroerend goed. Gezien deze functie is onderhavige locatie in het bestemmingsplan Goes West bestemd als Kantoor met de functieaanduiding "dienstverlening" (dv). Binnen deze bestemming is het toegestaan een kantoor te houden voor de (ver)-huur van onroerende zaken alsmede het wonen. Zodoende is het perceel aan de J.P. Coenstraat 7 conform het huidige gebruik bestemd en niet abusievelijk als Kantoor bestemd zoals door de heer Manhave aangegeven.

In het vigerende bestemmingsplan geldt op deze locatie de bestemming Wonen- en Maatschappelijke doeleinden, alwaar de gronden bestemd waren voor woondoeleinden, bejaarde-, medisch-, onderwijs-, overheids-, religieuze-, sportieve-, en welzijnvoorzieningen alsmede voor kantoren.

Gezien het ontbreken van planologische en stedenbouwkundige bezwaren en met het oog op een planschadecomponent wordt onderhavige locatie bij vaststelling van dit bestemmingsplan conform verzoek bestemd als 'Gemengd' zodat dienstverlening, maatschappelijke activiteiten, kantoren en het wonen zijn toegestaan.

Gezien het voorgaande wordt de zienswijze gegrond verklaard.

Naam indiener:

Mr. A.J. (Anjoe) Flipse
Evertsenstraat 11
4461 XN Goes

Datum:

7 januari 2012

Inhoud zienswijze:

De heer Flipse geeft aan dat hij graag de aanduiding 'bedrijf aan huis' (bah) op zijn perceel zou willen zien alwaar beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten verricht mogen worden met een maximale oppervlakte van 60m². De heer Flipse wijst erop dat hij buitenshuis werkzaam is als advocaat maar tevens op het perceel aan de Evertsenstraat 11 hier werkzaamheden voor verricht. Gezien de grote oppervlakte van onderhavig perceel acht hij dat een oppervlakte van 60m² meer aan de - toekomstige- feitelijke situatie tegemoetkomt dan aan de direct toegestane oppervlakte voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten tot 40m².

Verder merkt de heer Flipse op dat hij graag de losstaande garage en de tuinmuur op voornoemd perceel tevens binnen het bouwvlak betrokken ziet worden, alsook het bouwvlak te verruimen zodat er ruimte is voor het eventueel uitbreiden van de woning. Tot slot verzoekt de heer Flipse om een bouwvlak voor zijn tuinkas dat achter op zijn perceel is gelegen.

Beantwoording zienswijze:

Indiener is eigenaar van onderhavig perceel en heeft zijn zienswijze binnen de gestelde termijn ingediend. Zodoende is de heer Flipse ontvankelijk in zijn zienswijze.

De vigerende bestemming op het perceel aan de Evertsenstraat 11 betreft "Wonen plus Maatschappelijke doeleinden". Aangezien indiener beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis uitoefent en onderhavige woning een woning van een behoorlijk grote oppervlakte betreft, zal de mogelijkheid tot beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten van 60m² meer recht doen aan de feitelijke situatie. Zodoende zal bij vaststelling van dit bestemmingsplan conform het verzoek van de heer Flipse de aanduiding 'bedrijf aan huis' (bah) worden toegevoegd op onderhavig perceel.

De losstaande garage op het perceel Evertsenstraat 11 valt in ontwerpbestemmingsplan "Goes West" binnen de aanduiding 'erf' waar 'uitsluitend bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd, behorende bij het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel'. Ter plaatse geldt tevens 'dat 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd met een maximum van 250m²', waarbij bijbehorende bouwwerken maximaal 5.00 meter hoog en bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 2.00 meter hoog mogen bedragen.

Het perceel van indiener kent een perceeloppervlakte van 2613,8 m². De bebouwde oppervlakte van het woonhuis bedraagt inclusief aanbouw 136,6 m². De oppervlakte van de losse bouwwerken op het terrein (inclusief de schuur) bedraagt 46,9 m². Zodoende is er sprake van een totaal bebouwde oppervlakte van 183,5m² en een feitelijk bebouwingspercentage van 7%. Aangezien de regels voorschrijven dat 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd met een maximum 250m², wordt geen aanleiding gezien het bouwvlak ter plaatse van het woonhuis te verruimen. Tevens is er geen reden de schuur en tuinmuur binnen het bouwvlak op te nemen aangezien ter plaatse van de aanduiding 'erf' de schuur en tuinmuur zijn toegestaan.

Voor wat betreft de tuinkas kan ook worden verwezen naar voorgaande. Aangezien er voldoende ruimte is voor bijgebouwen binnen de bepalingen van erf is het niet noodzakelijk voor een tuinkas een apart bouwvlak op te nemen. Volledigheidshalve kan nog worden opgemerkt dat de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ook nog mogelijkheden geeft tot het vergunningsvrij bouwen van dergelijke objecten.

Gezien het voorgaande wordt de zienswijze gegrond verklaard voor wat betreft het toevoegen van de aanduiding 'bedrijf aan huis' (bah) op het perceel aan de Evertsenstraat 11.

Conclusie

Voornoemde zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan. Het gaat hierbij om:

- het wijzigen van de bestemming Kantoor met de functie aanduiding 'dienstverlening' naar de bestemming Gemengd op het perceel aan de J.P. Coenstraat 7;
- het toevoegen van de aanduiding 'bedrijf aan huis' (bah) op het perceel aan de Evertsenstraat 11.

Afschriften zienswijze

Stadskantoor Gemeente Goes - bestemmingsplan Goes West
Original

Van: "Bomava B.V." <Bomava@mailhaven.com>
Aan: <m.van.mackelenbergh@goes.nl>
Datum: Vrijdag 21 December 2012 14:37
Onderwerp: bestemmingsplan Goes West



2013-00099

Geachte mevrouw van Mackelenbergh,

Vandaag 21 December 2012 probeerde ik u te bellen, maar ik kreeg geen gehoor. Nu neem ik maar aan dat vele bedrijven en gemeentediensten vandaag en dan misschien wel een gehele volgende week niet bereikbaar zijn. Zulks maakt het stellen van termijnen natuurlijk dubieus, maar dit terzijde.

Graag wil ik er op wijzen dat in het ontwerp bestemmingsplan per abuis onze locatie - J.P. Coenstraat 7 -, die bestemd is voor 'wonen en werken' als kantoorlocatie weergegeven is.

Ik verzoek u de oorspronkelijke bestemming weer te geven en waar nodig correctie aan te brengen.

Zoudt u dit aan ons willen bevestigen. Graag laat ik mijn verzoek aan u vergezeld gaan met de beste wensen voor de Kerst en het komende jaar.

Met vriendelijke groet,

Dr C.J.Manhave
 BOMAVA B.V.
 Hoogachtend

Gemeente Goes					
d.d. 7 JAN. 2013					nr.
Paraaf sertebracht			Aldoen voor 4/3		beh. mio
Kennissen					ald So
Aldoen					
Bespreken					kopie
Adres					
	S	B	de B	de P	M

FLIPSE IZEBOUD ADVOCATEN



2013-00109

Baronielaan 65, 4818 PC Breda
Postbus 5528, 4801 DZ Breda

Telefoon 076 578 08 78
Fax 076 571 48 27
E-mail info@flipse-izeboud.nl
Website www.flipse-izeboud.nl

PER TELEFAX: 0113-23 08 76

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Goes
M.A. de Ruijterlaan 2
4461 GE Goes

Gemeins. rdt. Gew.		8 JAN, 2013	
bet.	bet.	bet.	bet.
5/3			mio
			50

Breda, 7 januari 2013

Inzake : **Zienswijze** ontwerpbestemmingsplan Goes West
 Ons kenmerk : NB/060100
 Behandeld door : mr. A.J. Flipse

Relatie met 2012-05649

PER FAX EN PER AANGETEKENDE POST

Geachte college,

Middels dit schrijven maak ik – mede namens mijn echtgenote, mevrouw A. Flipse-Metske – mijn zienswijze kenbaar tegen het ontwerpbestemmingsplan Goes West zoals dat met ingang van 29 november 2012 door uw college ter inzage is gelegd.

Per 4 augustus 2012 zijn wij eigenaar geworden van het woonhuis met bijbehorende opstallen aan de Evertsenstraat 11 te Goes. Het bijbehorende perceel heeft een oppervlakte van circa 2809 m2.

In het vigerende bestemmingsplan "Nieuwwest herziening 1997" heeft het perceel de dubbelbestemming woondoeleinden/maatschappelijke doeleinden, met een maximum bebouwd oppervlak van 50% van het perceel binnen die bestemming.

In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is de bestemming teruggebracht naar (uitsluitend) de enkelbestemming "wonen". Voorts is een bouwblok vastgelegd dat de bebouwingsmogelijkheden begrenst. Dat bouwblok valt ongeveer samen met de plaats waar zich nu het woonhuis op het perceel bevindt.

We hebben ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan de volgende twee aandachtspunten waarop wij het ontwerp graag aangepast zouden willen zien.

Bestemming women.

Op zich hebben we er begrip voor (en er ook geen bezwaar tegen) dat de dubbelbestemming maatschappelijke doeleinden/woondoeleinden komt te vervallen en dat slechts de bestemming "wonen" resteert. Het perceel en de opstallen worden door ons immers duurzaam voor bewoning gebruikt. Wel zouden wij graag alsnog de toevoeging "bedrijf aan huis" opgenomen zien. Ter toelichting daarop heeft het volgende te gelden. Ondergetekende voert een praktijk als advocaat vanuit zijn kantoor in Breda, maar werkt ook regelmatig vanuit huis. Weliswaar biedt de

woonfunctie op grond van artikel 14.5 van de voorschriften de mogelijkheid tot het verrichten van beroeps-/bedrijfsmatige activiteiten vanuit de woning, maar dit is beperkt tot een daarvoor te gebruiken vloeroppervlak van maximaal 40 m². Met toevoeging van de aanduiding "bah" zou dit maximaal 60 m² zijn. Het is overigens nadrukkelijk de bedoeling dat deze praktijkoefening ten opzichte van de woonfunctie van ondergeschikte aard blijft, maar de beperking tot 40 m² levert daarbij op termijn een knelpunt op. Het de toevoeging van de aanduiding "bah" zou dit knelpunt ondervangen worden.

We wijzen er in dat verband op dat - zeker in het licht van de in dit ontwerpplan vervallen dubbelbestemming - dit verzoek ons inziens niet onredelijk is. Ook wijzen wij in dat verband op de forse omvang van het perceel en de daarop aanwezige bebouwing (woonoppervlak woning 255 m² en vloeroppervlak garage 40 m²).

Bouwvlak

Aansluitend op het vorenstaande constateren we dat op de plankaart behorend bij het ontwerpplan uitsluitend een bouwblok staat ingetekend ter plaatse van het woonhuis. De los van het woonhuis staande garage valt buiten het bouwblok, evenals de tussen het woonhuis en de garage lopende tuinmuur. Graag zouden wij die alsnog in het bouwblok opgenomen zien. Tevens zouden wij u willen verzoeken het bouwblok ter plaatse van het woonhuis te verruimen, zodat er naar de toekomst toe ruimte voor een eventuele aanbouw (dan wel een los staand bouwwerk) blijft. In het bijzonder wijzen we op de begrenzing van het bouwblok aan de rechterzijde van het woonhuis (gezien vanaf de Evertsenstraat). Gezien de aanwezige afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van zo'n 15 meter verzoeken wij u daar het bouwblok zodanig te verruimen dat eventueel een los staand bouwwerk/schuur naast het woonhuis zou kunnen worden gerealiseerd.

Voorts wijzen wij erop dat er aan de achterzijde van de woning (gezien vanaf de Evertsenstraat) ter plaatse van de moestuin nog een tuinkas aanwezig is en dat zich voorts aan de achterzijde van de woning nog enkele houten bergruimten bevinden. We verzoeken u deze eveneens binnen een bouwblok onder te brengen.

Graag zouden wij deze zienswijze nog nader mondeling bespreken met de behandelend medewerker van uw gemeente, zodat zo mogelijk op voorhand overeenstemming over het vorenstaande kan worden bereikt.

Met vriendelijke groet,


Mr. A.J. (Anjou) Flipse
Evertsenstraat 11
4461 XN Goes