

1^e Wijzigingsplan
Bestemmingsplan Meilust-Woongebied

t.b.v. Bestemmingswijziging Zandstraat 134/134a
Status: onherroepelijk

INHOUDSOPGAVE

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding, doel en toetsingskader 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, doel en toetsingskader wijzigingsplan

De eigenaar van het pand Zandstraat 134/134a heeft verzocht om de bestemming Detailhandel te wijzigen in de bestemming Wonen, met de aanduiding ‘gemengd’. Het betreft thans een pand met een winkelvoorziening op de begane grond en een bedrijfswoning op verdieping. Binnen de bestemming Detailhandel is dit gebruik toegestaan. Eigenaar wenst echter om de woonruimte los van de bedrijfsvoering te kunnen gebruiken, als zijnde een reguliere woning. Op de begane grond is het wenselijk om de mogelijkheid voor andere functies te behouden. De wijzigingsbevoegdheid, ex artikel 8 lid 3 van het vigerende bestemmingsplan Meilust-Woongebied, voorziet in de mogelijkheid deze wijziging toe te passen.

1.2 Ligging plangebied

Het pand is gelegen aan de Zandstraat 134/134a, kadastraal bekend onder nummer C 1637, met bijbehorend erf, kadastraal bekend onder C 4021. De percelen liggen in de wijk Meilust in het noordoosten van Bergen op Zoom.



Figuur: Zandstraat 134/134a

Hoofdstuk 2 Projectplan

Het gaat om het pand in de wijk Meilust aan de Zandstraat 134/134a in Bergen op Zoom. Het pand zal fysiek na de wijziging van het bestemmingsplan niet worden veranderd. Op de begane grond is thans een fietsenwinkel aanwezig en op de verdieping wordt gewoond. In de toekomstige situatie zal dit gelijk blijven.

De wijziging heeft met name betrekking op de wijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere (burger)woning. Door deze wijziging kan de begane grondlaag worden gebruikt ten behoeve van gemengde doeleinden. Verder mag het pand worden gebruikt ten behoeve van één woning die niet meer gelieerd hoeft te zijn aan de bedrijfsmatige activiteiten in het pand.



Figuur: Pand Zandstraat 134/134a

Hoofdstuk 3 Toetsingskader

Op de gronden waarop het wijzigingsplan betrekking heeft is het bestemmingsplan 'Meilust-Woongebied' van toepassing. Dit bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Bergen op Zoom op 25 januari 2007 vastgesteld.

In artikel 8, lid 3 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming Detailhandel naar Wonen met de subbestemming 'gemengde doeleinden'. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, na beëindiging van de in lid 1 genoemde functie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. woningen dienen aan te sluiten op het type woningen in de omgeving;
- b. indien de subbestemming 'gemengde doeleinden' wordt vastgesteld, dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;dit betekent in ieder geval dat:
 2. uitsluitend medewerking wordt verleend aan het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten in de categorie 1 of 2 zoals genoemd in de bij deze voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (opgenomen als bijlage) of, indien zij niet voorkomen in die lijst (qua milieuplanologische hinder), gelijkwaardig zijn aan de in categorie 1 en 2 genoemde bedrijfsactiviteiten;
 3. vast dient te staan dat het gebruik beperkt blijft tot de begane grond;
 4. het gebruik naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn.
- c. indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 4.

Aan deze voorwaarden is voldaan. Onderstaand worden de aspecten nader toegelicht.

Algemeen

Bij aankoop van het gebouw is door de eigenaar de begane grondlaag in gebruik genomen ten behoeve van een yogacentrum. Hiervoor is op 9 december 2007 vrijstelling verleend. De eigenaar van het pand is woonachtig op de verdieping. De begane grondlaag wordt inmiddels niet meer als zodanig gebruikt, maar eigenaar is hier wel woonachtig gebleven. Het feitelijke bedrijfsmatige gebruik is daarmee door eigenaar beëindigd, waardoor wijziging van de bestemming mogelijk is. Een vorm van functiemenging blijft voor dit gebouw wel wenselijk en kan voortgezet worden door de begane grondlaag te verhuren aan derden. De wijziging naar de bestemming Wonen met een aanduiding 'gemengd' maakt dit mogelijk.

Ad. a

Voor de bestemmingswijziging naar Wonen met de aanduiding 'gemengd' zal geen sloop- nieuwbouw plaatsvinden. Het straatbeeld blijft daarmee onveranderd. Hierdoor past het pand binnen de bestaande omgeving.

Ad. b

Voor dit gebouw is het wenselijk om de begane grondlaag te kunnen verhuren ten behoeve van andere activiteiten dan wonen. Met de geboden mogelijkheid tot het opnemen van de aanduiding 'gemengd' wordt dit dan ook mogelijk. Thans vindt verhuur plaats ten behoeve van een fietsreparatie/-winkel. Bij vertrek hiervan zijn eventueel ook andere functies van gelijke omvang mogelijk. Voor het opnemen van de aanduiding 'gemengd' is toetsing aan de voorwaarden 1 t/m 4 noodzakelijk.

Ad. b.1

Op deze locatie zijn altijd al verschillende functies aanwezig geweest. Daarnaast kenmerkt de Zandstraat zich als een straat met diverse functies. Het gebruik van het pand als fietsreparatie/-winkel is daardoor passend binnen een goed woon- en leefmilieu. Tevens wordt voldaan aan punten 2 t/m 4.

Ad. b.2

De fietsreparatie/-winkel is in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen onder "Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren, SBI-code 527. Dit valt onder een categorie 1 bedrijf en daarmee passend op deze locatie.

Ad. b.3

Het gemengde gebruik zal zich beperken tot uitsluitend de begane grondlaag. Dit wordt in de wijzigingsregels ook zodanig vastgelegd. De verdieplingslaag is in gebruik ten behoeve van het wonen. Dit zal ook zo blijven.

Ad. b.4

Zie ook Ad. 1. Functiemenging past binnen het karakter van de Zandstraat en de omgeving.

Ad. c

Deze procedure is niet meer van toepassing. Er dient gebruik gemaakt te worden van de wettelijk bepaalde voorbereidingsprocedure zoals vastgelegd in de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Hoofdstuk 4 Juridische vormgeving

De wijziging van het bestemmingsplan bestaat uit een wijziging van de plankaart van het bestemmingsplan 'Meilust-Woongebied'. De bestemming Detailhandel wordt gewijzigd naar de bestemming Wonen. Daarnaast wordt de aanduiding 'gemengd' (gemengde doeleinden) opgenomen.

Na wijziging is artikel 6 Wonen van het genoemde bestemmingsplan onverkort van toepassing. Dit artikel wordt voorts aangevuld met de aanduidingen 'gemengd'. Deze regel zal zoals volgt luiden:

"Voor zover op de plankaart de aanduiding 'gemengd' is opgenomen, mag de begane grond tevens worden gebruikt ten behoeve van kantoren, dienstverlening, detailhandel en bedrijfsdoeleinden uit categorie 1 of 2 zoals genoemd in de bij deze voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten".

De bestaande bouwregels op de verbeelding worden voorts één op één overgenomen in het wijzigingsplan.

Hoofdstuk 5 Ruimtelijke gevolgen

Het wijzigingsplan heeft tot gevolg dat in de toekomst het gehele pand in gebruik genomen kan worden ten behoeve van één woning. Het huidige gebruik bestaat uit een fietswinkel/-reparatie op de begane grond en een woning op verdieping. Voor het gebruik op de begane grond is een aanduiding opgenomen. Na wijziging van het plan zal het gebruik ter plaatse gelijk blijven aan de huidige situatie. Er is hierdoor geen sprake van ruimtelijke gevolgen. Er hoeven ook geen bouwkundige (interne) aanpassingen gemaakt te worden. 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

Ten behoeve van een ontwikkeling dient sprake te zijn van voldoende parkeerplaatsen. De parkeernorm die wordt gehanteerd staat in de parkeernota Gemeente Bergen op Zoom. Het huidige gebruik bestaat uit detailhandel met dienstwoning. De bestemming wordt gewijzigd naar Wonen met de mogelijkheid tot gemengde doeleinden op de begane grond. Voor detailhandel geldt een hogere parkeernorm per 100 m² dan voor de andere eventueel mogelijke functies. Er zijn derhalve voor deze bestemmingswijziging geen extra parkeerplaatsen nodig.

Hoofdstuk 10 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid

10.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het gaat om een ondergeschikte gebruikswijziging van het pand. Om tegemoet te komen aan de wensen van de aanvrager en recht te doen aan het bestaande gebruik, wordt dit wijzigingsplan opgestart.

10.2 Financiële uitvoerbaarheid

Het plan wordt voor rekening en op 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.

Staat van Wijzigingen

De voorschriften van het bestemmingsplan 'Meilust-Woongebied' zijn voor dit wijzigingsplan van overeenkomstige toepassing.

Op de verbeelding NL.IMRO.07480000WP0047a- behorende bij dit wijzigingsplan, is de betreffende wijziging opgenomen.

Aan de bestemming Wonen wordt binnen artikel 6 toegevoegd:

Lid 1.4 Voor zover op de plankaart de aanduiding 'gemengd' is opgenomen, mag de begane grond tevens worden gebruikt ten behoeve van kantoren, dienstverlening, detailhandel en bedrijfsdoeleinden uit categorie 1 of 2 zoals genoemd in de bij deze voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Vaststellingsbesluit

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Het college van burgemeester en wethouders,

Overwegende dat de gemeenteraad van Bergen op Zoom bij besluit van 25 januari 2007 het bestemmingsplan 'Meilust-Woongebied' heeft vastgesteld;

Dat er een verzoek is ingekomen voor bestemmingswijziging van Detailhandel naar Wonen met een aanduiding 'gemengd' op de percelen kadastraal bekend als Bergen op Zoom, sectie C, nummer 1637 en nummer 4021, plaatselijk bekend als Zandstraat 134/134a Bergen op Zoom;

Dat bovengenoemde percelen zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Meilust-Woongebied' en dat aan de percelen de bestemming 'Detailhandel' is toegekend;

Dat ingevolge artikel 8 lid 3 van voornoemd bestemmingsplan het college van burgemeester en wethouders bevoegd is het plan te wijzigen naar de bestemming Wonen met subbestemming 'gemengde doeleinden', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. woningen dienen aan te sluiten op het type woningen in de omgeving;
- b. indien de subbestemming 'gemengde doeleinden' wordt vastgesteld, dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;dit betekent in ieder geval dat:
 2. uitsluitend medewerking wordt verleend aan het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten in de categorie 1 of 2 zoals genoemd in de bij deze voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (opgenomen als bijlage) of, indien zij niet voorkomen in die lijst (qua milieuplanologische hinder), gelijkwaardig zijn aan de in categorie 1 en 2 genoemde bedrijfsactiviteiten;
 3. vast dient te staan dat het gebruik beperkt blijft tot de begane grond;
 4. het gebruik naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn.
- c. indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 4.

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

Dat voor het overige de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan 'Meilust-Woongebied' van overeenkomstige toepassing zijn;

Dat het ontwerp van het 1^e wijzigingsplan van het bestemmingsplan 'Meilust-Woongebied' voor een ieder vanaf 9 februari 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 'Meilust-Woongebied', de Algemene wet bestuursrecht en andere relevante wetgeving:

BESLUIT:

Het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 1^e wijzigingsplan van het bestemmingsplan 'Meilust-Woongebied' met planidentificatie NL.IMRO.07480000WP0047a- vast te stellen.

Bergen op Zoom,

09 APR. 2015

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

secretaris,

Mevr. mr. A.C. Spindler

burgemeester,

Dr. F. A. Petter