

Inleiding

Door de raad van de gemeente Bergen op Zoom is op 26 maart 2009 het bestemmingsplan "Binnenstad" vastgesteld vastgesteld.

De binnenstad heeft een meervoudige functie. Op de eerste plaats is de Binnenstad te beschouwen als een belangrijk cultureel erfgoed waarin ook de dynamiek van ontwikkelingsperiodes herkenbaar is. In het historisch gedeelte zijn het daarnaast vooral de winkel-, recreatie en cultuurfuncties die opvallen. Tegelijkertijd vervult de binnenstad een belangrijke woonfunctie. Voor het percelen Past. Lancrietstraat 25 en aansluitend Klein Kerkstraat 14 t/m 18 kadastraal bekend Bergen op Zoom sectie G nrs. 5346, 4594 en 4595 geldt de bestemming Detailhandel alsmede de aanduiding dat bedrijven zijn toegestaan en voor het perceel kadastraal bekend Bergen op Zoom sectie G nr. 4596 geldt de bestemming Wonen. Het is de bedoeling dat ter plaatse 11 appartementen en 1 atelier/werkruimte zal worden gerealiseerd. Gestapelde woningen zijn niet rechtstreeks toegestaan. Daarnaast wordt afgeweken van de voorgeschreven hoogten. In het bestemmingsplan "Binnenstad" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het splitsen in gestapelde woningen en het afwijken van de voorgeschreven maatvoering.

1. Uitwerking

In het bestemmingsplan "Binnenstad" is in de artikelen 11.4.2, 20.5.3. en 27.1. een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform de artikelen 11.4.2. en 20.5.3, het plan te wijzigen ten behoeve van splitsen in gestapelde woningen met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er mag geen sprake zijn van nadelige gevolgen voor de karakteristiek van het gebouw; bij monumenten dient dit te blijken uit een bouwhistorisch onderzoek;
- b. ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's moet in voldoende mate worden voorzien in relatie tot de ontheffing;
- c. per verdieping mag ten hoogste één woning worden gerealiseerd;
- d. indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 28.

In artikel 27.1 lid d is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op het afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen van bouwwerken indien in verband met de ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij van de maatvoering ten hoogste 30% mag worden afgeweken op voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdpzet; de wijzigingsbevoegdheid slechts mag worden toegepast op primaire bouwnormen (normen welke als "recht" zijn toegestaan), cumulatieve toepassing van deze bepaling op eerder verleende ontheffing en/of wijzigingsbepaling ten aanzien van de bouwnorm is niet toegestaan.

Het bouwplan voorziet in het opknappen van het van het pand en het aanbrengen van een kap. Het initiatief sluit goed aan op de doelstellingen van het Pleinenplan Stadskern Noord-Oost om dit deel van de binnenstad op te waarderen. Het plan leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Ook de Welstandmonumentencommissie is zeer positief over het plan is akkoord. Ten aanzien van de overige voorwaarden wordt voldaan. Met initiatiefnemer is een regeling getroffen ten aanzien van het parkeren. Er juist sprake van een toevoeging aan de stedenbouwkundige hoofdpzet. De wijziging wordt toegepast op de in het plan opgenomen primaire bouwnormen. Van een eerdere ontheffing en/of wijzigingsbepaling is geen sprake.

Het bouwplan voldoet aldus aan de gestelde voorwaarden.

2. Voorschriften

De voorschriften van het bestemmingsplan 'Binnenstad' zijn voor dit wijzigingsplan van overeenkomstige toepassing.

Op de plankaart doc. nrs. 137917 (bestemmingsplankaart) behorende bij dit wijzigingsplan, is de betreffende wijziging opgenomen.

3. Zienswijzen

Het ontwerp van het wijzigingsplan is overeenkomstig de procedurebepalingen als genoemd in het bestemmingsplan vanaf 19 september 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter visie worden gelegd. Er zijn drie zienswijzen ingediend.

1. Gevreesd wordt dat het plan een ongewenste inbreuk op de privacy van indiener van de zienswijze zal maken. Daarnaast vraagt de indiener van de zienswijze zich af of kamerverhuur aan de orde kan zijn en wat de plannen zijn voor de Past. Lancrietstraat 23. Gevreesd wordt dat bouwwerkzaamheden schade aan de woning zullen toebrengen.

Reactie gemeente

Op basis van het huidige bestemmingsplan "Binnenstad" kunnen ter plaatse woningen worden gerealiseerd. Ook in dat geval zou een verlies aan privacy aan de orde kunnen zijn. Daar brengt het wijzigingsplan geen verandering in. Het bestemmingsplan "Binnenstad" sluit gebruik als kamerverhuur expliciet uit en is dus niet toegestaan. Ingeval er verbouwwerkzaamheden gaan plaatsvinden aan de Past. Lancrietstraat 23, mag een initiatiefnemer zoals overal, geen schade toebrengen aan andermans eigendom.

2. Indiener van de zienswijze vreest voor overlast ten gevolge van toename van de parkeerdruk. In het ontwerp-plan is aangegeven dat er een regeling is getroffen met initiatiefnemer. De indiener van de zienswijze vraagt zich af wat deze regeling behelst.

Reactie gemeente

Volgens de bepalingen uit het wijzigingsplan dient parkeren in voldoende mate voorzien te zijn in relatie tot de ontheffing. Er is parkeergelegenheid in de directe omgeving aanwezig maar, zoals overal in de binnenstad, is de parkeerdruk meegewogen. Afwegingskader is hierbij de Nota Parkeernormering (vastgesteld 30 juni 2009). Volgens deze nota dient parkeren bij voorkeur op eigen terrein te worden opgelost. Als dit niet mogelijk is kan het college hiervan ontheffing verlenen vanwege bijzondere omstandigheden waardoor het toepassen van de parkeernorm op overwegende bezwaren stuit. Daarbij kan het college de verplichting opnemen dat een bijdrage in het parkeerfonds wordt gestort. Het college heeft de ontheffing verleend onder de voorwaarde dat er een bijdrage in het parkeerfonds wordt gestort. Daarbij is in overweging genomen dat het bouwplan een positieve bijdrage levert aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en dat het in de binnenstad bij hoge uitzondering mogelijk is parkeren op eigen terrein te realiseren

3. De termijn voor het indienen van zienswijzen liep t/m 1 november. De zienswijze is op 2 november 2010 ingekomen en derhalve buiten de termijn. Dit betekent dat indiener niet ontvankelijk is in zijn zienswijze. Inhoudelijk betreft het overigens hetgeen door de indiener van de zienswijze onder 1. is aangegeven. Zou de zienswijze binnen de termijn zijn ingekomen dat zou dit tot hetzelfde antwoord leiden.

Voorgaande heeft ertoe geleid dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding hebben gegeven het plan aan te passen. Het 4^e wijzigingsplan "Binnenstad" is ongewijzigd vastgesteld.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Staat van wijzigingen, behorende bij het 4e wijzigingsplan van het bestemmingsplan 'Binnenstad'

- A. de plankaart, vastgesteld bij raadsbesluit van 26 maart 2009 nr.137917 wordt gewijzigd ten behoeve van dit 4^e wijzigingsplan.
- B. de voorschriften, vastgesteld en goedgekeurd bij bovengenoemd besluit, zijn mede van toepassing op deze 4^e wijziging van het bestemmingsplan 'Binnenstad'.