

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

**6^e Wijzigingsplan
Bestemmingsplan Binnenstad**

tbv aanpassing bouwplan Vissershaven

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

Voorschriften

Vaststellingsbesluit

Plankaart

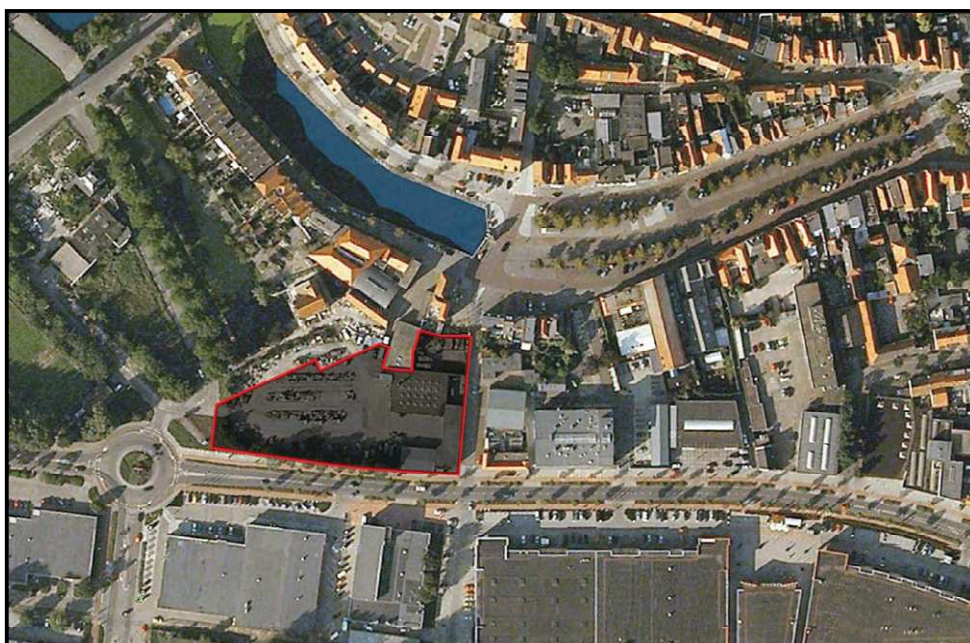
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel wijzigingsplan

Voor de herontwikkeling van de voormalige gemeentewerf aan de Oude Visserhaven door Stadlander is het 5^e wijzigingsplan bestemmingsplan 'Binnenstad' opgesteld. Na het verlenen van de omgevingsvergunning is het plan geoptimaliseerd. Er is een wijziging opgetreden in het bouwvlak van de multifunctionele ruimte die op het binnenterrein is gelegen. Dit pas niet binnen de contouren van het 5e wijzigingsplan. Om het geoptimaliseerde plan te realiseren is het nodig een nieuw wijzigingsplan op te stellen, waarin deze wijziging wordt opgenomen.

1.2 Ligging plangebied

Het wijzigingsgebied is kadastraal bekend onder nummer G 7824 en ligt aan het binnenterrein van het bouwplan voor de herontwikkeling van de voormalige gemeentewerf aan de Van Konijnenburgweg en Oude Visserhaven. Dit gebied ligt in het Havenkwartier in het westelijke deel van de oude binnenstad. Het wordt begrensd door de Van Konijnenburgweg aan de zuidzijde, het Wagenpleintje aan de oostzijde, de Oude Visserhaven aan de westzijde en de achterzijde van de percelen aan de Zuidzijde Haven aan de noordzijde.



Figuur: plangebied 5e wijzigingsplan



Figuur: plangebied ligging ten opzichte van Bergen op Zoom

Hoofdstuk 2 Projectplan

Stadlander heeft een omgevingsvergunning op basis van vergunningstukken met een ontwerp voor een maatschappelijke ruimte op een plint van een stallinggarage. In het 5^e wijzigingsplan 'Binnenstad' is ten behoeve van de multifunctionele ruimte een bouwvlak opgenomen met de bestemming maatschappelijk en een maximale bouwhoogte van 7,5 meter ten opzichte van het maaiveld. Het bouwvlak voor de multifunctionele ruimte en de onderliggende stallinggarage grenst aan oostzijde aan de achtertuinen van 7 eengezinswoningen aan het Wagenpleintje.

Dit oorspronkelijke bouwplan is geoptimaliseerd. De stallinggarage is verkleind en tussen de erfgrans van de eengezinswoningen en de stallinggarage is een brandgang opgenomen. De oostgrens van de stallinggarage met de daarboven gelegen multifunctionele ruimte is hierdoor 2 meter westwaarts verschoven.

Daarnaast is het bouwvlak aangepast van een boemerang vorm naar een rechthoekige plattegrond. Het nieuwe ontwerp voor de multifunctionele ruimte valt door bovengenoemde wijzigingen niet meer binnen de grenzen van het bestemmingsvlak maatschappelijk, zoals in het vastgestelde 5^e wijzigingsplan bestemmingsplan 'Binnenstad'.

Hoofdstuk 3 Toetsingskader

Op de gronden waarop het wijzigingsplan betrekking heeft is het 5^e wijzigingsplan bestemmingsplan 'Binnenstad' van toepassing. Dit wijzigingsplan is op 15 februari 2011 door het college van Bergen op Zoom vastgesteld. Het toetsingskader voor het 6^e wijzigingsplan is het bestemmingsplan 'Binnenstad'. Dit bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Bergen op Zoom op 26 maart 2009 vastgesteld.

In het bestemmingsplan "Binnenstad" is in artikel 27, lid 27.2.5. een wijzigingsbevoegdheid voor het plangebied van de voormalige gemeentewerf opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming ter plaatse van de aanduiding "wijzigingsgebied 7" te wijzigen in de bestemming Centrum -7, maatschappelijk, bijzondere woonvormen, (ambachtelijke) bedrijven tot categorie 2 en/of dienstverlening, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. planwijziging is gericht op herstructurering en versterking van de ruimtelijk-functionele kwaliteit van de locatie;
- b. de functies, met uitzondering van wonen en/of bijzondere woonvormen, zijn voorzien op de begane grond;
- c. bebouwingswanden dienen voorzien te worden van een kap en aan de Van Konijnenburgweg en Wagenpleintje gesloten te zijn;
- d. vooraf dient inzicht te zijn verkregen in de milieuaspecten;

- e. ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate worden voorzien in relatie tot de bestemming en de ter plaatse aanwezige parkeercapaciteit onder meer in de vorm van een parkeerkelder onder het gebouw;
- f. 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 3, lid 3.5.1 is een wijzigingsbevoegdheid voor bedrijfsbeëindiging opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in een bestemming vergelijkbaar met aangrenzende gronden indien de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd dan wel het gebruik tenminste 1 jaar is gestaakt, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwe woningen of andere functies dienen te passen in het bestaande ruimtelijk-functioneel patroon en mogen de aanwezige samenhang niet verstoren; hieronder wordt in ieder geval verstaan:
 - 1. het woningtype dient overeen te komen met woningen die in de directe omgeving aanwezig zijn;
 - 2. de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw dient aan te sluiten op de voorgevelrooilijn van de bestaande hoofdgebouwen op aangrenzende percelen;
 - 3. in afwijking van het bepaalde onder 2 zijn woningen rond een binnenplaats aanvaardbaar, indien dit past in de fijnmazige structuur van de omgeving, geen woonsituatie ontstaat die te zeer als een te besloten en "achteraf-situatie" zijn aan te merken en een volwaardige ontsluiting mogelijk is;
 - 4. de hoogte van de bebouwing dient aan te sluiten op de hoogte van de bestaande bebouwing op aangrenzende percelen; een extra bouwlaag is toelaatbaar indien dit door een passende architectuur niet beeldbepalend wordt; in ieder geval zijn ten minste twee bouwlagen toegestaan;
 - 5. de niet-woonfunctie dient in de omgeving voor te komen; in ieder geval mag de bestemming worden gewijzigd in de bestemming Kantoor of Maatschappelijk;
- b. wijziging ten behoeve van detailhandel dient te passen in de distributieplanologische ruimte en mag geen afbreuk doen aan de bestaande detailhandelsstructuur;
- c. het aantal woningen dient te passen in het woningbouwprogramma;
- d. vooraf dient inzicht te zijn verkregen in de milieuaspecten;
- e. ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's moet in voldoende ruimte worden voorzien in relatie tot de planwijziging;
- f. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de buurt, tenzij reeds sprake is van gemengde functies;
- g. indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 28.

Aan deze voorwaarden is voldaan. In de volgende hoofdstukken worden een aantal aspecten nader toegelicht.

Hoofdstuk 4 Juridische vormgeving

De wijziging van het bestemmingsplan bestaat uit een wijziging van de plankaart van het 5^e wijzigingsplan bestemmingsplan 'Binnenstad' behorende bij het bestemmingsplan 'Binnenstad'. De bestemming wordt gewijzigd in de bestemmingen Centrum-7, Maatschappelijk en Wonen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden in artikel 3 Bedrijf, lid 3.5.1 en artikel 27 Algemene wijzigingsregels, lid 27.2.5 van het bestemmingsplan 'Binnenstad'.

Er moet rekening gehouden worden met een groot verloop van het peil. Voor de parkeergarage is een bouwhoogte van 3 meter opgenomen. De multifunctionele ruimte op het binnenhof heeft een maximale bouwhoogte van 7,5 meter. Voor de bouwvlakken is geen bebouwingspercentage opgenomen, het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

Hoofdstuk 5 Ruimtelijke gevolgen

Het wijzigingsplan heeft tot gevolg dat de gebruiks- en bouw mogelijkheden op het perceel wijzigen. De ruimtelijke gevolgen daarvan zijn echter beperkt. Het bouwplan is slechts op een klein onderdeel gewijzigd. De in het bouwvlak vastgelegde bouwhoogte van 7,5 meter wordt niet overschreden.

Het bijgestelde ontwerp past binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten, die ten grondslag liggen aan het bouwplan. Het is bovendien niet strijdig met het geldende beeldkwaliteitplan.

Het ontwerp met de bovengenoemde wijzigingen is voorgelegd aan de welstand – en monumentencommissie van de gemeente Bergen op Zoom. De commissie heeft een positief advies afgegeven op het nieuwe ontwerp en materialisering.

Hoofdstuk 6 Archeologie

Het gaat hier om een functiewijziging ten opzichte van het 5e wijzigingsplan. Er worden geen nieuwe gronden in gebruik genomen voor het bouwplan. Aangesloten kan worden bij de archeologische paragraaf van het 5e wijzigingsplan. Er is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Er zijn geen beletselen om de bouw te starten.

Hoofdstuk 7 Water

De wijzigingsprocedure voor het betreffende plangebied betreft een planologisch aangelegenheid met nauwelijks consequenties voor de waterhuishouding. Aangezien hierbij in de uitvoering geen uitbreiding van de verhardingsplaatsvindt, heeft dit 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. Daarom dienen waar van toepassing in elk geval genoemde waterstromen middels gescheiden leidingen te worden aangeboden op het aansluitpunt.

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

De gemeente Bergen op Zoom heeft in het kader van het 5e wijzigingsplan de RMD gevraagd de milieuparagraaf op te stellen voor de ontwikkeling op de locatie voormalige gemeentewerf aan de Van Konijnenburgweg te Bergen op Zoom. De onderzoeken voor de milieuparagraaf zijn gebaseerd op het voorlopig ontwerp Gemeentewerf Bergen op Zoom (Bedaux de Brouwer architecten, 24 juni 2010). De milieuparagraaf gaat in op de milieuaspecten bedrijven en milieuzonering, bodem, geluid, lucht en externe veiligheid.

Omdat er sprake is van een kleine aanpassing in het bouwplan heeft dit geen significante gevolgen voor de milieuparagraaf. Het aangepaste bouwplan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de milieuaspecten. Nadere toetsing is dan ook niet aan de orde.

Hoofdstuk 9 Verkeer

De verkeersdruk neemt toe. Mobiliteit is nodig en gewenst om centrum, woon-, zorg-, werk- en recreatieve locaties te bereiken. De mobiliteit moet beheerst worden om de locaties bereikbaar en de stad leefbaar te houden. Het gebied wordt via de Van Konijnenburgweg en Markietzaatsweg ontsloten voor gemotoriseerd verkeer. Dit zijn de zogenoemde gebiedontsluitingswegen. Vanuit de centrumschil is de Van Konijnenburgweg tevens een centrum ontsluitingsweg. Deze herbergt centrum gerelateerd verkeer. Deze wegen zijn belangrijk voor ontsluiting en bereikbaarheid van het centrum. Er worden zo weinig mogelijk verkeersremmers gebruikt, maar wel een inrichting die een maximum stroomsnelheid inhoudt van 30 km/u. Naar de woningen wordt een erftoegangsweg gerealiseerd. Op erftoegangswegen overheerst de verblijfsfunctie. Deze straten worden niet of nauwelijks gebruikt door ander gemotoriseerd verkeer dan verkeer uit de directe omgeving. Het gebied is via alle wegen bereikbaar voor fietsers en voetgangers.

Een voorwaarde voor het wijzigingsplan 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 parkeernota Gemeente Bergen op Zoom. In de omgevingsvergunning behorende bij het 5^e wijzigingsplan zitten nu 88 parkeerplaatsen in de stallingsgarage. Binnen het openbaar gebied bij

de ontwikkeling moeten de overige parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd worden. De parkeernota is bekend bij de initiatiefnemer. Deze aantallen blijven ook bij het aangepast bouwplan gelden.

Hoofdstuk 10 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid

10.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het gaat om een ondergeschikte aanpassing van het bouwplan Vissershaven. Om tegemoet te komen aan de wensen van Stadlander, vanwege een optimalisering van het bouwplan, wordt dit wijzigingsplan opgestart.

10.2 Financiële uitvoerbaarheid

Met de initiatiefnemer is vanwege het 5^e wijzigingsplan een anterieure overeenkomst gesloten, waarin het planschadeverhaal en overige plankosten ten laste komen van Stadlander.

10.3 Procedure

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is, conform artikel 3.6 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpwijzigingsplan zes weken ter inzage zal worden gelegd. Gedurende deze periode kunnen er zienswijzen worden ingediend.

Na vaststelling van het wijzigingsplan is het besluit vatbaar voor beroep bij de Raad van State.

Voorschriften

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

Op de verbeelding NL.IMRO.0748.BP000063f-201 behorende bij dit wijzigingsplan, is de betreffende wijziging opgenomen.