

Aan de leden en duoburgerleden
van de gemeenteraad
van Bergen op Zoom



Uw kenmerk
Uw brief
Onderwerp: Bestemmingsplan 'Het Fort-
Zeekant'

Ons kenmerk U13-013012
Beh. door E.P.A.M. Weterings
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, Ruimtelijke Ordening &
Vergunningen

Datum **25 JUNI 2013**
Doorkiesnr. 0164-277524
Bijlage(n)

Geachte leden en duoburgerleden,

In de vergadering van de commissie Stad en Ruimte van 18 juni 2013 is door twee personen gebruik gemaakt van het spreekrecht (waarvan 1 schriftelijk) met betrekking tot het voorstel om het bestemmingsplan 'Het Fort-Zeekant' gewijzigd vast te stellen.

Naar aanleiding van hetgeen is ingebracht is toegezegd contact op te nemen met de insprekers voor aanvullende informatie. Onderstaand treft u deze informatie aan.

1. Mevr. Franken-Verbogt, Benedenbaantje 128

Mevr. Franken-Verbogt verzoekt in haar zienswijzen om aan haar woning aan het Benedenbaantje 128 de functieaanduiding 'kantoor' toe te voegen.

Op grond van het bestemmingsplan is een beroep aan huis, waaronder een kantoor, tot een oppervlakte van 50 m² rechtstreeks mogelijk. Uit telefonisch contact d.d. 20 juni 2013 is gebleken dat verzoekster op de hoogte is van deze rechtstreekse mogelijkheid. Omdat nog geen sprake is van een concreet plan wenst verzoekster de mogelijkheid open te houden voor een ondergeschikte kantoor of praktijkruimte waarvan de oppervlakte groter is dan 50 m². Verzoekster is ook bekend met de mogelijkheid om voor beroepsmatige ruimten die groter zijn dan 50 m² een afwijkingsprocedure te volgen. Verzoekster wenst naar de toekomst toe de mogelijkheid voor een kantoor of praktijkruimte aan huis open te houden, zonder daarvoor een afwijkingsprocedure te hoeven volgen.

Zonder concreet plan is het echter niet wenselijk om in te gaan op het verzoek om de functieaanduiding 'kantoor' toe te voegen. Met een afwijkingsprocedure kan per geval bekeken worden, of een dergelijke functie past en wat de gevolgen zijn voor de omgeving. Bijvoorbeeld met betrekking tot planschade en parkeerdruk. Deze gevolgen kunnen dan ook in een anterieure overeenkomst worden vastgelegd. Ongeclausuleerd medewerking verlenen zou een ongewenst precedent opleveren.

2. Dhr. de Kort, Van Aldegondebaan 1 t/m 7

Dhr. de Kort is eigenaar van de panden aan de Van Aldegondebaan 1 t/m 7, het voormalige bedrijfscomplex van de brouwerij Asselbergs-Van Heijst. Deze panden hebben van oudsher een bedrijfsbestemming. Verzoeker vraagt om alternatieve gebruiksmogelijkheden voor de panden, gelet op het feit dat de panden al geruime tijd, geheel of gedeeltelijk, leeg staan.

De diverse functiemogelijkheden voor het pand zijn onderzocht. Echter op grond van de locatie en/of het gemeentelijk beleid zijn verschillende functies, zoals wonen, horeca, zelfstandige kantoren en maatschappelijke en culturele voorzieningen, niet wenselijk.

Het pand is een gemeentelijk monument. Om het monument te behouden is het zoeken naar een verantwoorde exploitatie gewenst. Dit vraagt in dit geval om een specifieke afweging met betrekking tot bestemmingen, die op grond van het generieke beleid niet mogelijk zijn. Bij mogelijke bestemmingen zal sprake moeten zijn van een goede match met de karakteristieken van het monumentale bedrijfspand, die tot een meerwaarde kan leiden tov nieuwbouw. In dit verband wordt gedacht een bedrijfsverzamelgebouw, waarvoor als referentie kan dienen het Intérieur of de Melkfabriek.

Op 26 juni 2013 vindt een gesprek plaats met de heer De Kort. Vooruitlopend hierop is de mogelijkheid voor een bedrijfsverzamelgebouw onderzocht.

De panden aan de Van Aldegondedaan 1 t/m 7 zijn bestemd tot 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming is ook de vestiging van kleine bedrijven mogelijk. Zelfstandige kantoren zijn uitgesloten, omdat op grond van het gemeentelijke kantorenbeleid deze geconcentreerd dienen te worden in de spoorzone ten noorden van de Erasmuslaan/Rooseveltlaan.

Een uitzondering op dit beleid vormt het verzamelgebouw Intérieur aan de Zuidzijde Haven 39a. Dit is een verzamelgebouw bedoeld voor kantoorunits en is bestemd tot 'Kantoor'. Het verzamelgebouw 'De Melkfabriek' daarentegen heeft niet de bestemming 'Kantoor', maar is bestemd voor maatschappelijke voorzieningen.

Wij stellen voor om deels in te stemmen met het verzoek van de heer De Kort, mede vanwege de kansen voor behoud van het monumentale complex, waarbij wij wel willen wijzen op het gevaar van precedentwerking voor andere locaties en gebouwen.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

Secretaris,

Mevr. mr. A.C. Spindler

Burgemeester,

Dhr. D.W. de Cloe