

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



**24 OKT. 2017**

Uw kenmerk	Ons kenmerk	U17-015864	Datum	
Uw brief	Beh. door	D.M. Van de Graaf	Doorkiesnr.	0164-277552
Onderwerp: Motie 'Op de Weele'	Afdeling	Concernstaf	Bijlage(n)	div.

Beste mevrouw, meneer,

In de aanloop naar de raadsvergadering van 25 oktober 2017 willen wij naar aanleiding van de door de fractie van Lijst Linssen ingediende motie 'Op de Weele' graag een schriftelijke reactie geven.

Algemeen – systematiek van de Wet ruimtelijke ordening

In het plangebied Nieuwe Vesting heeft de gemeenteraad er in 2013 voor gekozen om een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht vast te stellen. In een globaal plan worden de belangrijkste uitgangspunten voor het gebied kaderstellend door de raad vastgelegd. De uitwerkingsplicht houdt in dat het bestemmingsplan eerst moet worden uitgewerkt voordat er vergunningen verleend kunnen worden. Deze planvorm wordt vaak toegepast wanneer bij het mogelijk maken van een nieuwe ontwikkeling nog niet precies duidelijk is hoe deze ontwikkeling eruit gaat zien. De gemeenteraad stelt dus het bestemmingsplan vast met daarin een uitwerkingsplicht en uitwerkingsregels. Hiermee geeft de gemeenteraad aan het college van burgemeester en wethouders de plicht mee tijdens de duur van het bestemmingsplan een uitwerkingsplan op te stellen binnen de kaders die de raad in het bestemmingsplan heeft opgenomen. Met deze planvorm heeft de gemeenteraad in een vroeg stadium invloed op de verdere uitwerking van een ontwikkeling.

N.a.v. de constatering in de motie dat sinds de vaststelling van het plan in 2013 een aantal onderdelen is geëffectueerd wijzen wij er overigens op dat het bestemmingsplan pas in 2015 onherroepelijk is geworden en dat sindsdien al meerdere uitwerkingsplannen tot stand zijn gekomen.

Wij stellen vast dat wij het bevoegde orgaan zijn als het om de vaststelling van het uitwerkingsplan gaat. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dit zo.

Wij zijn vanzelfsprekend bereid om aan u verantwoording af te leggen over het door ons genomen besluit, en zijn ook bereid om met u in de commissie te spreken over het proces en verbeterpunten, maar zien geen noodzaak aanwezig om de zienswijzen en onze voorgenomen reactie daarop in de raadscommissie te bespreken voordat wij een besluit nemen. De in de motie gebruikte termen 'Beeldvormende Vergadering' en 'inspraak' wekken immers de indruk dat de plannen nog aangepast kunnen worden en dat is niet het geval. Wij hebben dat de bewoners ook per email laten weten.

Wij zijn bereid om bij toekomstige uitwerkingsplannen in Nieuwe Vesting in beginsel ook informatieavonden te houden. Voor bewoners bevat het uitwerkingsplan immers de concrete invulling van een deel van hun woonomgeving. Dat de kaders voor die invulling al in het bestemmingsplan vastliggen is daarbij natuurlijk wel een gegeven, waar rekening mee gehouden moet worden.

De opmerking in de motie dat de tijd tussen de informatieavond en het indienen van een zienswijze relatief kort was suggereert dat de zienswijzentermijn kort was, wat onjuist is. De informatieavond was een algemene informatieavond

over de voortgang van het gehele gebied Nieuwe Vesting, dus niet specifiek voor het plan "Op de Weele". Dat deze plaatsvond in de periode van 6 weken waarin het ontwerpuitwerkingsplan voor 'Op de Weele' ter inzage lag, heeft er mogelijk toe geleid dat de indruk bestond dat deze avond specifiek voor dit plan was georganiseerd.

Wij betreuren deze verwarring, maar wijzen er toch op dat 6 weken nu eenmaal de wettelijke termijn is om een zienswijze in te dienen.

Uit het feit dat meer dan 25 zienswijzen zijn ingediend, mag bovendien worden afgeleid dat niemand in zijn belangen is geschaad. Het is ook mogelijk om in de periode van 6 weken een proforma zienswijze in te dienen en deze daarna nader te onderbouwen.

#### Onduidelijkheid

Gelet op het juridisch bindende karakter van een bestemmingsplan zijn wij het met Lijst Linssen eens dat het van belang is dat voor belanghebbenden duidelijk moet zijn wat op grond van een bestemmingsplan is toegestaan en wat niet. De website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) is daarvoor landelijk beschikbaar, maar ook op de gemeentelijke website [www.bergenopzoom.nl](http://www.bergenopzoom.nl) is daarover informatie te vinden. Wij vinden dat niet diffuus en zijn het op dit punt dan ook niet eens met wat de motie hierover in de overwegingen stelt.

Ook wijzen wij er op dat bestemmingsplannen moeten voldoen aan wettelijke, dus landelijke, eisen vanuit digitalisering.

Vanwege het juridisch bindende karakter van bestemmingsplannen zijn die, en dan met name de regels, voor burgers vaak lastig leesbaar. Als bewoners op de genoemde sites echter niet de door hen gezochte informatie vinden of die niet goed begrijpen, is het altijd mogelijk contact op te nemen met de gemeente om uitleg te krijgen.

Wij kunnen uiteraard geen verantwoordelijkheid nemen voor informatie die derden, zoals makelaars, aan bewoners verstrekken.

#### Bouwhoogtes

Wij weten niet hoe bij de bewoners onduidelijkheid is ontstaan over de toegestane hoogtes.

Wij roepen u in dit verband de discussie in herinnering die gevoerd is bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Nieuwe Vesting" in november 2013. Een discussie die als gevolg van de ingediende zienswijzen, en met name die van de Vereniging Binnenstad, nadrukkelijk over in dit plan de toegestane hoogtes ging. De zienswijze van de Vereniging Binnenstad heeft geleid tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Daarbij is de aanvankelijk toegestane bouwhoogte van 30 meter verlaagd naar 25 meter.

Een amendement om deze hoogte nog verder te verlagen, tot 20 meter, werd verworpen.

Uit het (ontwerp)bestemmingsplan "Nieuwe Vesting" voegen wij ter informatie een aantal pagina's toe, waaruit duidelijk blijkt welke hoogte in het betreffende plandeel door de raad is toegestaan.

#### Chronologie:

- In 2013 wordt het bestemmingsplan "Nieuwe Vesting" gewijzigd vastgesteld. Het plan is in juli 2015 onherroepelijk geworden. In dit plan maakt de raad weloverwogen een bouwhoogte van 25 meter mogelijk.
- Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kopen burgers een woning. Of zij voorafgaande aan hun besluit om te kopen navraag hebben gedaan naar het bestemmingsplan weten wij niet, maar door te kopen accepteren zij wel dat in hun omgeving gebouwen met een bouwhoogte van maximaal 25 meter kunnen worden gerealiseerd.
- Binnen de kaders uit het bestemmingsplan worden plannen ontwikkeld voor twee gebouwen met bouwhoogtes van 12, respectievelijk 24,5 meter en daarvoor wordt een uitwerkingsplan opgesteld.

#### Samenvatting

Wij zijn bereid om met u in de commissie te spreken over het proces en verbeterpunten. De overweging in de motie om 'de systematiek van informatievoorziening' te evalueren, vinden wij een goede suggestie.

Naast de informatievoorziening door de gemeente kunnen we daarbij mogelijk ook kijken naar de informatievoorziening door derden, zoals makelaars en notarissen.

Wij zijn bereid om de informatievoorziening nog verder te verbeteren en in beginsel ook bij uitwerkingsplannen in Nieuwe Vesting informatiebijeenkomsten te houden.

Wij zijn bereid in gesprek te gaan met de bewoners, maar hebben hen al laten weten dat het wel belangrijk om juiste verwachtingen te wekken over de inhoud van zo'n gesprek. Er is immers sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan, op grond waarvan een marktpartij plannen heeft ontwikkeld en waarvan wij hebben vastgesteld dat die plannen passen binnen het bestemmingsplan. We kunnen dus met de bewoners wel over het plan Op de Weele spreken, maar het is niet mogelijk om naar aanleiding van dat gesprek aanpassingen aan de plannen te doen.

De in de motie gebruikte termen 'Beeldvormende Vergadering' en 'inspraak' maken dat wij de motie ontraden.

Met vriendelijke groet,  
Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,  
Namens het college,



Dhr. P.A.M. van der Velden  
Wethouder



Deze dwarsprofielen geven een beeld van de beoogde bebouwing en de openbare ruimte in Nieuwe Vesting, een stedelijk milieu aan het water. De opgenomen straatprofielen zijn een eerste aanzet voor de inrichting.



Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.1 ten behoeve van bijzondere woonvormen, met dien verstande dat:

- a. er sprake dient te zijn van een woonvorm die verwantschap heeft met bewoning door een gezin of een vorm van een vast samenlevingsverband, waarbij de samenstelling van personen mag wisselen;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij aangetoond dient te worden dat de betreffende woonvorm geen beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van de aangrenzende percelen;
- c. er dient te worden voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
- d. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
- e. aangetoond dient te zijn dat vestiging in een bestaand of nieuw te bouwen zelfstandig gebouw niet tot de mogelijkheden behoort.

### *8.3.3 Kamerverhuur*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.1 ten behoeve van kamerverhuur, met dien verstande dat:

- a. bewoning toegestaan is door maximaal 4 personen per woning;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij aangetoond dient te worden dat de betreffende woonvorm geen beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van de aangrenzende percelen.

## **Artikel 9      Woongebied - Uit te werken**

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - Uit te werken 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;
- b. wonen in een gestapelde woning;
- c. bijzondere woonvorm;
- d. beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning tot en met categorie 2 B van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- e. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
- f. bouwwerken
- g. garages;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. tuin en erf;
- j. verkeer en wegen, straten en paden;
- k. geluidwerende voorzieningen;
- l. parkeervoorzieningen;

**Voorzieningen tabel:**

	1	2	3	4
Maatschappelijk (incl. sport)	geen maximum	geen maximum		0
Dienstverlening	geen maximum	geen maximum		
Detailhandel	800 m2	400 m2		
Horeca t/m categorie 1	200 m2	200 m2	200 m2	
Bedrijf t/m categorie C	0	800 m2		

**9.2 Uitwerkingsregels**

Burgemeester en wethouders werken de in lid 9.1 genoemde bestemming nader uit, met inachtneming van de volgende uitwerkingsregels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt ten hoogste 600;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 14 meter;
- d. de maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van Gemengd-Gemengd 2" en ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van Gemengd- Gemengd 3" bedraagt 20 meter;
- e. de maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van Gemengd-Gemengd 1" bedraagt 25 meter;
- f. de bouwmassa wordt zodanig uitgewerkt dat rekening is gehouden met de aanwezige geluidsbelasting,
- g. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde, mag niet worden overschreden;
- h. het parkeren vindt grotendeels plaats op eigen terrein en gebundeld langs de woonpaden;
- i. de op de plankaart aangegeven te handhaven woningen worden als zodanig ingepast;
- j. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "sba-gm", is een gemeentelijk monument, de gronden zijn mede bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden en de daarop voorkomende bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische en architectonische waarde;
- k. ter plaatse van de aanduiding "Ka", zijn te beschermen (kade)muren, deze gronden zijn mede bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden en de daarop voorkomende bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische en architectonische waarde;
- l. burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in de uitwerking afwijkingsbevoegdheden op te nemen met betrekking tot het bepaalde in lid 9.3 lid b van de regels ten behoeve van het toevoegen van woningen tot een maximum van 10% van 600;
- m. burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in de uitwerking afwijkingsbevoegdheden op te nemen met betrekking tot het bepaalde in lid 9.3 lid l, m, n en o van de regels om horeca bedrijven toe te laten in categorie 2, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot categorie 2 van de Staat van Horeca activiteiten.
- n. burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in de uitwerking afwijkingsbevoegdheden op te nemen met betrekking tot het toevoegen van maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening in combinatie met wonen en/of een bijzondere woonvorm tot maximaal 10% van het bruto vloeroppervlak van de woningen.
- o. burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in de uitwerking afwijkingsbevoegdheden op te nemen van het bepaalde in lid 9.3 lid c van de regels tot een maximale bouwhoogte van 20 meter.

**9.3 Voorlopig bouwverbod**

- a. Op de in lid 9.1 vermelde gronden mogen gebouwen slechts worden gebouwd in overeenstemming met een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan.