Gemeente Bergen op Zoom

Aan de gemeenteraadsfractie van:
Lokaal Realisme
T.a.v. M. van 't Hof
p/a Griffie Bergen op Zoom,
brief gepubliceerd via RaadsInformatieSysteem

Uw kenmerk		Ons kenmerk	U21-004933	Datum	
Uw brief	11-05-2021	Beh. door		Doorkiesnr.	20 MEI 2021
Onderwerp:	Gebiedsontwikkeling rond Plein 13, inclusief Mazairac locatie	Cluster	R&E/Wonen & Leven,	Bijlage(n)	

Beste heer van 't Hof,

In uw brief van 11-05-2021 stelt u ons vragen over "Gebiedsontwikkeling rond Plein 13, inclusief Mazairac locatie".

Hieronder leest u uw vragen en onze antwoorden:

Vragen

1. Bent u met ons van mening dat de omgeving van Plein 13 (in ruime zin gezien), stedenbouwkundig gezien sterk aan evaluatie toe is en dat een algemeen stedenbouwkundig lange termijnplan aan de orde is? Zeker ook gezien dat de vorige visie totaal niet meer up-to-date is.

Antwoord:
Rond Plein 13 zijn inderdaad ontwikkelingen gaande en voorzien. Dit betreffen veelal private panden waar eigenaren een vernieuwing of andere functie nastreven. De vigerende bestemmingsplannen bevatten dan het actuele ruimtelijk en programmatisch kader. Voor de meeste aanvragen kan daarmee door ons een goede afweging worden gemaakt.
De bestemmingen rond Plein 13 zijn veelal gericht op kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Binnen deze bestemmingen is overigens ook ruimte voor diverse vormen van dienstverlening, bedrijvigheid en beperkte horeca. Bovendien zijn wijzigingsmogelijkheden naar wonen opgenomen. Die laatste mogelijkheid is te benutten als het aansluit op de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Dit vergt onder meer een onderbouwing van de noodzaak voor de beoogde extra woningen (kwantitatief en kwalitatief), (her)prioritering met de al bekende woningbouwplannen binnen Bergen op Zoom en afstemming daarover met de regio.
Voor het bedrijfsperceel van Maizarac is een herziening van het bestemmingsplan nodig om tot de gewenste woningbouwontwikkeling te komen. Daarom is hier met de initiatiefnemer gekozen om een nieuw woningbouwplan te ontwikkelen, met oog voor de opgaven en kansen in de directe omgeving en in dialoog met de omwonenden.

2. In de presentaties is gebleken dat al in het eerste kwartaal van 2019 bij de gemeente bekend is geworden dat er plannen zijn voor deze locatie en dat er met de gemeente gesproken werd over ontwikkeling. Waarom is deze ontwikkeling niet aan de raad voorgelegd om de mening van de raad te toetsen? Waarom is toen niet besloten om een stedenbouwkundige visie over het gehele gebied te ontwikkelen en deze met de raad te delen?

Antwoord:
Het klopt dat er in 2019 al door meerdere partijen naar de locatie werd gekeken. Dat was toen met name vanuit de eigenaar/ makelaar geïnitieerd. De partij die uiteindelijk tot afspraken met de eigenaar wist te komen heeft zich met een initiatiefplan gemeld bij de gemeente. Vanuit ons is in reactie daarop aan initiatiefnemer meegegeven om over dit

Jacob Obrechtlaan 4
4611 AR Bergen op Zoom
Contact: www.bergenopzoom.nl

Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom
I www.bergenopzoom.nl

T 140164
F (0164) 24 53 56
KvK 20169091

B nv BNG rek. nr. 28.50.00.942
B IBAN: NL41BNGH 0285000942
B BIC: BNGHNL2G

Bergen op Zoom, gemeente op de Brabantse Wal

initiatiefplan eerst de dialoog aan te gaan met de omgeving, overeenkomstig de nieuwe Omgevingswet. Dat is door de initiatiefnemer vanaf augustus 2019 opgestart. Medio 2020 zijn wij door de initiatiefnemer geïnformeerd over de eerste uitkomsten daarvan. Wij hebben de raad vervolgens oktober 2020 geïnformeerd over ons besluit tot planologische medewerking aan de gewenste woningbouwontwikkeling. Daarbij is aangeboden om de initiatiefnemer het initiatiefplan direct aan de raad te laten toelichten, vooruitlopend op de gebruikelijke gevoelenspeiling over het benodigde bestemmingsplan.
Met betrekking tot de nut en noodzaak van een overkoepelende stedenbouwkundige visie is op 4 maart 2020 gesproken tijdens de vergadering van de commissie Ruimte, Duurzaamheid en Economie. Daar heeft de commissie aangegeven het in deze tijd te kostbaar te vinden om een dergelijk masterplan te maken. Bovendien is door ons toegelicht dat de focus, qua gemeentelijke inzet, zou gaan naar de Herijking Brede Aanpak Binnenstad waarover sindsdien ook afspraken met de provincie zijn gemaakt

3. Bent u met ons van mening dat de huidige plannen van o.a. de Mazairac locatie sterk stedenbouwkundig bepalend zijn voor de totale ontwikkeling van dit gebied en voor de uitstraling van deze zuidelijke/zuidoostelijke poort tot onze binnenstad. Zo ja, welke stedenbouwkundige uitgangspunten, voor zover aanwezig, liggen aan de ontwikkeling van dit gebied ten grondslag? En is hiermee rekening gehouden met de geschetste uitstraling naar dit gebied?

Antwoord:
De woningbouwontwikkeling op het perceel Mazairac zal de structuur, het aanzicht en de leefbaarheid van de directe omgeving Erasmuslaan-Glacis verbeteren. Het toevoegen van de beoogde appartementen op deze locatie zal bovendien ook de beleving van de (binnen)stadsentree en het draagvlak van de voorzieningen daar versterken.
De stedenbouwkundige inpassing en verantwoording van het planvoorstel Residence Mazairac is uitvoerig aan u toegelicht tijdens de dialoogbijeenkomst op 4 maart jl.

4. Het lijkt erop dat er meer plannen zijn in dit gebied. Kennelijk wil men de ontwikkelingen binnen de bestaande bestemmingsplannen laten vallen. Welke inspanningen en voorwaarden zijn er om dit stedenbouwkundig op elkaar te laten aansluiten en op welke wijze bent u voornemens om de raad hier als kader stellend orgaan bij te betrekken? Is in deze het beschikbare bestemmingsplan nog wel toereikend?

Antwoord:
Zie beantwoording onder 1.

5. Het maken van een dergelijke visie kan tot op verschillende detail niveaus. Wat zeker niet gewenst is, is om hier een onaanvaardbare vertraging in bouwen van de zo noodzakelijke woningen te krijgen. Welke oplossingen ziet u om de raad mee te nemen met een richtinggevende visie, zonder dat dit gelijk een enorme vertraging geeft in de ontwikkeling, daarbij ook meenemen dat juist een beschikbare visie later in het ontwikkelen van dit gebied juist tijdbesparing kan geven?

Antwoord:
Voor ons ligt de richtinggevende visie besloten in de structuurvisie, de toekomstvisie en de komende omgevingsvisie. Daarin zal als belangrijke opgave centraal blijven staan, de versterking van de bestaande (binnen)stad. Met betrekking tot de nut en noodzaak van een overkoepelende stedenbouwkundige visie voor Plein 13 en omgeving wordt verwezen naar de beantwoording onder 2. Zoals al aangegeven in de beantwoording onder 1 bevatten de vigerende bestemmingsplannen het actuele ruimtelijk en programmatisch kader. Voor de meeste aanvragen kan daarmee door ons een goede afweging worden gemaakt. Voor de omzetting van bestaande gebouwen geven we momenteel voorrang aan initiatieven rond de Battusplaats-Keldermanslaan-L. Porquinlaan, waarmee met name maatschappelijke functies kunnen transformeren naar extra woningbouw. Ook het pand Pleinstede, dat momenteel wordt getransformeerd naar 29 huurwoningen, is daar een voorbeeld van. Daarmee zal dit gebied meer een verblijfskarakter kunnen gaan krijgen en

meer samenhang ontstaan met de bestaande woningen. Binnen de woningbouwprogrammering is hiervoor (beperkte) transformatieruimte beschikbaar, met het oog op versterking van de (randen van de) binnenstad.
Voor de overige kantoren rond Plein 13 wordt omzetting naar regulier wonen afgehouden. De prioriteit wordt gegeven aan andere woningbouwlocaties/ (her)ontwikkelingen. Deze kantoorpanden liggen immers meer in een bezoekersintensief gebied, nabij het spoor en OV-knooppunt. Bundeling van zakelijke dienstverlening blijft hier uitgangspunt, overeenkomstig de gemeentelijke structuurvisie. Wel loopt een verkenning vanuit de eigenaar van het pand aan de J. Obrechtlaan 3 om dit grote kantoorpand (ca 7000 m2) om te zetten naar (intramuraal) zorgconcept. Daar staan we in beginsel positief tegenover. Het beantwoordt aan een zorgbehoefte, het reduceert leegstand en zet andere kantoorpanden sterker in de markt.

6. Uit opmerkingen van de ontwikkelaar van het Mazairac terrein hebben wij geconcludeerd dat deze bij aanvang rekening heeft gehouden met gebruikelijke financiële bijdragen aan de omgeving. Echter, in dit geval is er een beduidende afwijking van wat in Nederland gebruikelijk is. Dit heeft grote invloed op onder andere het benodigd bouwvolume om tot acceptabel betaalbaarheidsniveau te komen. Graag horen wij wat exact de afwijkingen zijn van de landelijke gemiddelden en welk motivatie het college voor deze keuze heeft.

Antwoord:
Wij zien die afwijking niet. Het kostenverhaal is wettelijk verplicht onder de WRO. De uitgangspunten daarvoor staan in de gemeentelijke Nota Kostenverhaal. Naast vaste nominale kosten (plankosten, voorzieningen openbaar nut) worden ook bijdragen gesteld per m2 nieuw gebruiksoppervlak. Deze bijdrage (ruimtelijke ontwikkeling) beweegt dus mee met het te realiseren woonprogramma. Ter indicatie: Het kostenverhaal bij Mazairac zal qua omvang op ca 4% uitkomen van de mogelijke verkoopopbrengsten uit de nieuwe woningen.

7. Tevens werd op 15 april gemeld dat de (leegstaande) kantoren rondom Plein 13 de bestemming "wonen" zullen krijgen. Zoals tijdens de dialoogavond van 12 april duidelijk werd, is er behoefte aan studentenhuisvesting als we de "hoofdstad agrarische zaken van ZuidWest Nederland" willen worden. Zijn de leegstaande kantoren (mede) hiervoor bestemd? Welk tijdspad heeft u hierbij?

Antwoord:
Zie beantwoording onder 5.
Bij de afweging van initiatieven zal gekeken worden naar de actuele behoefte en de betaalbaarheid, met name voor jongeren. Er is vooralsnog geen duidelijke behoefte gebleken aan specifieke studentenhuisvesting.

8. Het is gebleken dat eerst de beoordeling van de plannen negatief was en dat hier de geplande hoogte een belangrijke factor was. Het verbaast ons dat in latere beoordeling dit kennelijk minder speelde. Een uitgebreide toelichting over de verschillende beoordelingen is gewenst en zouden wij graag ter beschikking krijgen.

Antwoord:
De verslaglegging van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit is via de griffie al beschikbaar gesteld. Daarnaast verwijzen wij naar de verantwoording van het planvoorstel 'Residence Mazairac' zoals dat uitvoerig aan u is toegelicht tijdens de dialoogbijeenkomst op 4 maart jl.

9. Wij zijn afhankelijk van projectontwikkelaars die op verantwoorde wijze projecten oppakken. Hoe ziet u de regierol over gebiedsontwikkeling van de gemeente en raad?

Antwoord:
De raad gaat over het vaststellen van de ruimtelijke en programmatische kaders, via structuur-/toekomst-/omgevingsvisie en afzonderlijke bestemmingsplannen.
Het college gaat over het maken van uitvoeringsafspraken met marktpartijen/ initiatiefnemers.

10. Bent u met ons van mening dat een duidelijke stedenbouwkundige visie zekerheid geeft aan ontwikkelaars dat zij binnen de hierin vastgelegde uitgangspunten vrij kunnen ontwikkelen en dat dit hun meer ruimte biedt om zonder verdere belemmeringen te ontwikkelen?

Antwoord:
Zekerheden zonder belemmeringen zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen vooraf nauwelijks te bieden, ook niet door de gemeente. Marktpartijen blijven voor eigen initiatiefplannen op eigen grond bovendien altijd zelf het risico dragen, inclusief de verantwoordelijkheid voor een goede dialoog met de omgeving.

11. Bent u met ons van mening dat door een goed vooraf samengestelde stedenbouwkundige visie de bewoners van dit gebied een veel beter gegarandeerde participatie in de plannen kunnen krijgen en dat dit ook het aantal discussies kan bundelen tot participatie inspanning rond de raamplannen en voorkomt dat voor elke ontwikkeling langdurige participatie inspanningen nodig zijn?

Antwoord:
Wanneer er sprake is van een gebiedsontwikkeling vanuit de gemeente dan is dit zeker een te overwegen vorm. Bij een private initiatiefnemer, veelal een enkel gebouw of perceel, zetten we bij voorkeur in op een goede dialoog over het beoogde bouwplan. Voor direct omwonenden geeft dat ook het meest concrete beeld wat er kan gaan komen.

Mocht u over deze brief nog vragen of opmerkingen hebben dan kunt u contact opnemen met De heer L.A.M. van Baalen, bereikbaar via telefoonnummer 0164-277514.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,
namens het college,

[redacted]

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