Nota van Commentaar
(Bijlage A)

Bestemmingsplan Heimolen 83A + 83B

NL.IMRO.0748.BP0265-0201

Gemeente Bergen op Zoom
Aandachtsgebied Ruimte en Economie
Cluster Wonen en Leven
December 2022

Nota van commentaar op de ingekomen zienswijzen gericht op het ontwerpbestemmingsplan "Heimolen 83a en 83b"

Inleiding
Het ontwerpbestemmingsplan "Heimolen 83a en 83b" heeft van 18 augustus 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden schriftelijk dan wel mondelinge zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar worden gemaakt.

Van deze terinzagelegging is vooraf een bekenmaking gedaan in De Bergse Bode en de Staatscourant.

In de periode van terinzagelegging is 1 zienswijze ingediend.

De zienswijze is in voorliggend document samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. In het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens worden de indieners van een zienswijze niet bij naam en toenaam genoemd.

Reclamanten
1. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch, datum brief 19 september 2022, ontvangen op 19 september 2022;

Ontvankelijkheid
Het ontwerp van het betreffende bestemmingsplan heeft van 18 augustus tot en met 29 september 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. De hiervoor genoemde zienswijze is tijdig binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

Beslissing op de zienswijzen
Vooraf wordt aangetekend dat waar onderdelen van de zienswijzen niet expliciet worden genoemd, dit niet betekent dat deze niet bij onze beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen worden in hun geheel beoordeeld.

Behandeling zienswijzen

Zienswijze 1

Samenvatting

Wijziging Interim omgevingsverordening (IOV)

a. In april 2022 de regelgeving in de IOV is gewijzigd met betrekking tot de bouw van RvR-woningen. Artikel 3.80 is niet langer van toepassing en is de gegeven onderbouwing in het plan, gebaseerd op de regelgeving in artikel 3.80 is derhalve verouderd. Voortaan gelden de maatwerkbepalingen in afdeling 3.7 van de IOV (art. 3.77 t/m 3.81) met daaraan gekoppeld de op 19 juli in werking getreden 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant'.

Ontwikkelingsrichting gebied/gebiedsvisie

b. Aan de Heimolen zijn er veel ruimte-voor-ruimte woningen in ontwikkeling. Deze ontwikkelingen zijn dermate opvallend van omvang aan het worden, dat in de onderbouwing van nieuwe ontwikkelingen duidelijk moet zijn waar er onder meer nog kansen liggen in het gebied voor behoud en versterking van omgevingskwaliteit en welke mogelijkheden er resteren voor het toevoegen van bebouwing. De voorgestane ontwikkeling dient te worden onderbouwd vanuit het perspectief dat deze dient te passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een gemeentelijke visie is daarbij van belang.

c. Daarnaast vraagt de provincie om aandacht te besteden aan het aspect duurzame ontwikkeling. Er dient zicht te moeten worden geboden op hoe de gemeente wil omgaan met volgende vergelijkbare nieuwe initiatieven, waar de grenzen liggen van het alsmaar toevoegen van bebouwing en welke nieuwe functies men wél of niet wil toestaan. Bedoeld is ook om precedentwerking vanuit voorliggend plan te voorkomen.

d. De provincie vraagt zich af of de 'Notitie Lintbebouwing' nog van belang is om een specifieke visie op deze bebouwingsconcentratie en het gebied in te vullen. In die notitie is over dit deel van het lint Heimolen namelijk aangegeven dat er geen aaneengesloten structuur van woonkavels mag ontstaan.
Wellicht is actualisatie nodig en zelfs al lopende; in de voorliggende plannen moet dit wel blijken en overduidelijk zijn of nieuwbouw wel of niet passend is op de concrete plekken, dan wel geheel wordt uitgesloten.

Bouwtitels RvR-woningen

e. Voor de beoogde ontwikkeling wordt nog steeds niet beschikt over de vereiste bouwtitels. Deze dienen vóór vaststelling van een bestemmingsplan aanwezig te zijn.

Beoordeling

a. De maatwerkbepalingen in afdeling 3.7 van de IOV (art. 3.77 t/m 3.81) zijn uitgewerkt en toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 3.3.3. Hiermee wordt ook uitvoering gegeven aan de juiste verwijzingen van de artikelen.

b. Momenteel werkt de gemeente aan het koersdocument Visie Buitengebied. In de visie buitengebied wordt ingegaan welke functies waar mogelijk zijn en op de vraag onder welke voorwaarden dit kan. Het gaat altijd over de versterking van de omgevingskwaliteit of het creëren van meerwaarde. Hierin staan richtinggevende keuzes vermeld. Na vaststelling wordt uitvoering gegeven aan de ontwikkelingsrichting en deze wordt verder uitgewerkt in een ontwerpvisie.

c. De visie buitengebied bied het toetsingskader voor nieuwe initiatieven. In het koersdocument staan de hoofdlijnen per deelgebied uitgewerkt en is een beleidsmatrix op hoofdlijnen gemaakt. Hiermee kan de gemeente op ambtelijk niveau aan de slag met nieuwe initiatieven in het buitengebied. Het biedt aanknopingspunten wat wel of niet kan.

d. De gemeente Bergen op Zoom heeft in 2001 de Notitie Lintbebouwing buitengebied vastgesteld. Alhoewel het document verouderd is, is het nog altijd geldend beleid. Voor woningbouwontwikkelingen is de Notitie Lintbebouwing het startpunt om te bezien of het realiseren van nieuwe woningen op de beoogde locatie toelaatbaar is. Dit betekent dat er gewicht wordt toegekend aan de Notitie Lintbebouwing, maar dat in sommige gevallen nieuwbouw niet geheel is uitgesloten. Nieuwbouw dient passend te zijn in de omgeving en dient gepaard te gaan met een goede landschappelijke kwaliteitsimpuls. Van geval tot geval maakt de gemeente een afweging of nieuwbouw toelaatbaar is.

De notitie lintbebouwing komt te vervallen door de komst van de visie buitengebied. Of en zo ja nieuwe woningen in het buitengebied gerealiseerd mogen worden hangt af van de vraag: welk deelgebied van toepassing is en het kunnen voldoen aan de voorwaarden uit het deelgebied. Zo zijn de mogelijkheden in de Auvergnepolder beperkter dan bijvoorbeeld het buitengebied tussen Bergen op Zoom en Halsteren. Ook hiervoor geldt dat het koersdocument en de beleidsmatrix aanknopingspunten gaan bieden.

Conclusie

a. De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing in de toelichting van het bestemmingsplan.
b. De zienswijze is gegrond, echter leidt het niet tot aanpassingen in het bestemmingplan.
c. De zienswijze is gegrond, echter leidt het niet tot aanpassingen in het bestemmingplan.
d. De zienswijze is gegrond, echter leidt het niet tot aanpassingen in het bestemmingplan.
e. De zienswijze is gegrond, echter leidt het niet tot aanpassingen in het bestemmingplan. De bouwtitels zijn toegevoegd als bijlage 10 van de toelichting.

Eindconclusie

Hoewel de zienswijze op hoofdlijnen gegrond is verklaard, leidt alleen de zienswijze onder punt a tot aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan. Alhoewel aanpassingen in de toelichting niet juridisch bindend zijn is niet mogelijk om het plan als ongewijzigd vast te stellen vanwege het indienen van een zienswijze.