# RHO ADVISEURS - MEMO

| | | | |
|---|---|---|---|
| **DATUM** | 1 december 2022 | **PROJECT** | 20211858 Advies beleidsregels binnenstad Bergen op Zoom |
| **KENMERK** | 20211858/44691/ | | |
| **VAN** | Jeroen van Broekhoven | **OPDRACHTGEVER** | Gemeente Bergen op Zoom |
| **AAN** | Sander Pasmans | | |
| **CC** | | | |

## SAMENHANG TOEKOMSTBEELD, BESTEMMINGSPLAN EN BELEIDSREGELS

**Visie Binnenstad**
De Visie Binnenstad geeft onder andere aan hoe het winkelgebied compacter te maken, de ruimtelijke- en verblijfskwaliteit van de binnenstad te versterken, het gebied te verduurzamen en vergroenen en de woon- en werkfunctie van de binnenstad verder te versterken. Om de doelen uit de Visie Binnenstad te bereiken zullen panden in de binnenstad van functie moeten kunnen veranderen.

**Bestemmingsplan**
Niet alle ideeën uit de visie passen in het geldende bestemmingsplan Binnenstad uit 2010. Om het eindbeeld van de visie te bereiken is een nieuw bestemmingsplan (straks omgevingsplan) nodig: daarin kan de raad weghalen wat niet langer gewenst is (saneren niet gebruikte horeca en detailhandel) en mogelijk maken wat wel gewenst is.

Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de binnenstad duurt lang. Het maken van het bestemmingsplan en het volgen van de procedure kost twee tot drie jaar. Dat betekent dat pas over een aantal jaren meegewerkt kan worden aan alle initiatieven die bijdragen aan de doelen van de Visie Binnenstad. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

**Beleidsregels**
Het college heeft de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Op die manier kan meegewerkt worden aan initiatieven van ondernemers, eigenaren en bewoners die niet passen in een bestemmingsplan. Om aanvragen te beoordelen is een toetsingskader nodig. Het college kan daar beleidsregels voor vaststellen.

Dat geeft de mogelijkheid om mee te werken aan initiatieven die wel in de Visie Binnenstad passen, maar niet in het bestemmingsplan. De beleidsregels worden gemaakt binnen de door de raad gestelde kaders: de Visie Binnenstad.

Om snel met de nieuwe Visie Binnenstad aan de slag te kunnen zijn bijpassende beleidsregels voorbereid. Nadat de raad de Visie Binnenstad heeft vastgesteld, kan het college direct de beleidsregels voor afwijken van het bestemmingsplan vaststellen. Op deze manier kan op korte termijn meegewerkt worden aan initiatieven die wel passen in de Visie Binnenstad, maar niet in het bestemmingsplan.

**Saneren bestemmingen**
In het geldende bestemmingsplan zit veel meer ruimte voor detailhandel dan er nodig is, nu en in de toekomst. Het is dan ook nodig een deel van de geldende detailhandelsbestemmingen te saneren. Dat kan alleen door het bestemmingsplan aan te passen (straks Omgevingsplan).

Het is niet mogelijk met de beleidsregels ontwikkelingen tegen te houden, die wel passen in het geldende bestemmingsplan, maar inmiddels niet meer gewenst zijn. Ook leiden de beleidsregels niet tot het 'wegbestemmen' van winkels of andere functies.

Het saneren van bestemmingen gaat in twee stappen:
- Bij panden met een detailhandels- of horecabestemming die twee jaar na het vaststellen van de Visie Binnenstad niet als zodanig gebruikt zijn, wordt met het nieuwe bestemmingsplan (of Omgevingsplan) de detailhandels- of horecabestemming verwijderd.
- In het nieuwe bestemmingsplan (straks Omgevingsplan) wordt een bevoegdheid voor het college opgenomen om van panden met een detailhandels- of horecabestemming die twee jaar aaneengesloten niet als zodanig gebruikt zijn, de detailhandels- of horecabestemming te verwijderen.

**Oppervlaktes horeca**
Passend binnen het toekomstbeeld bieden de beleidsregels beperkt ruimte voor nieuwe horecavestigingen. Daarnaast zijn er plekken waar qua bestemming horeca mogelijk is, maar die momenteel niet als horeca gebruikt worden. Het betreft panden die zijn omgebouwd naar woningen, die leegstaan of waar een winkel in is gevestigd.

<u>Toename</u>
- Gouvernementsplein en Zuivelplein: totaal circa 1.760 $m^2$ bvo (aan het Zuivelplein Oude Postkantoor en De Waag, aan het Gouvernementsplein het Gouvernement (reeds vergund, 619 m2) en het naastgelegen pand)
- Mozes de Hesplein: circa 120 $m^2$ bvo
- Pleintje Bosstraat: circa 175 $m^2$ bvo
- Hoek Wouwsestraat/Sint Josephstraat: circa 325 $m^2$ bvo

Totaal circa 2.380 m2 bvo (waarvan 619 $m^2$ al vergund, Gouvernementsgebouw)

<u>Afname</u>
- In totaal zijn er 15 locaties in de binnenstad, waar qua bestemming horeca mogelijk is, maar die momenteel niet als horeca gebruikt worden. Het totaal op deze wijze te saneren plancapaciteit voor horeca in deze panden bedraagt ruim 2.000 $m^2$ bvo.
- In het geldende bestemmingsplan zit een ontheffingsmogelijkheid om per straat twee horecavestigingen extra toe te staan. Die is nog niet overal gebruikt. Uitgaand van de gemiddelde pandgrootte per straat gaat het om 380 $m^2$ bvo die geschrapt zou kunnen worden (door een herziening van het bestemmingsplan).
- Van de eerder verleende ontheffingen worden er twee niet meer gebruikt, in de Fortuinstraat en in de Bosstraat. Die zouden ook geschrapt kunnen worden, dat is samen 330 $m^{2.}$

Totaal te saneren plancapaciteit horeca: circa 2.710 $m^2$ bvo

Per saldo nemen de planologische mogelijkheden voor horeca in de binnenstad op deze wijze af met ruim 300 $m^2$ bvo. het beleid leidt derhalve (op termijn) niet tot een toename, maar tot een relocatie en concentratie van de horecavestigingsmogelijkheden naar de beleidsmatig gewenste locaties. Dit komt overeen met de landelijke trend waarbij het aantal horeca vestigingen in de commerciële centrumgebieden (kernwinkelgebieden) toeneemt.

Overigens is het beschikbaar hebben van plancapaciteit niet hetzelfde als het toevoegen van horecavestigingen.

De komende jaren zal duidelijk worden in hoeverre (ook in Bergen op Zoom) de algemene trend van een toename van horeca in commerciële centrumgebieden doorzet en er meer ruimte ontstaat voor bepaalde soorten horeca in of in aansluiting op het commerciële centrumgebied.