Gemeente Bergen op Zoom

Lokaal Realisme
Tav mevr. Govers-Gabriëls
Tholenseweg 22
4661 PB HALSTEREN
Nederland

Uw kenmerk		Ons kenmerk	U21-009060	Datum	
Uw brief		Beh. door		Doorkiesnr.	16 SEP. 2021
Onderwerp:	Initiatieven in de Binnenstad, verminderen het aantal m2 detailhandel.	Cluster	R&E/Werken & Recreëren,	Bijlage(n)	

Beste mevr. Govers-Gabriëls,

In uw brief van 23-08-2021 stelt u ons vragen over initiatieven in de Binnenstad en het verminderen van het aantal m2 detailhandel.

Hieronder leest u uw vragen en onze antwoorden:

Vragen
Vraag 1. Welke overwegingen heeft het college om tot nu toe niet mee te werken aan diverse voorgelegde initiatieven tot omzetting van de bestemming "detailhandel" naar "wonen"?

Antwoord:
We onderkennen dat het toevoegen van goede woningen in het centrum kan bijdragen aan de levendigheid van de stad. De voorkeur voor locaties voor het ontwikkelen van woningbouw gaat ook uit naar inbreidingslocaties, in het bijzonder binnenstedelijke locaties, waar woningbouw wenselijk is als gevolg van transformatie / leegstand en als bijdrage om de stad aantrekkelijk te houden. Het huidige bestemmingsplan Binnenstad en vigerend woon- en binnenstadbeleid zijn de kaders waaraan we initiatieven voor omzetting naar een woonbestemming toetsen. Het transformeren van (leegstaande) panden naar wonen (op de begane) grond is in het centrum toegestaan met uitzondering van het kernwinkelgebied (zogenoemde 'achtje'). De afgelopen jaren is dan ook aan diverse initiatieven voor transformatie naar woningen in het centrum medewerking verleend. Transformatie naar wonen op de begane grond en niet- publiektoegankelijke werkfuncties in het kernwinkelgebied past niet in het vigerende beleid, om een transparant en op publiek gericht aaneengesloten front te behouden. Eén woning boven een winkel of andere publieksgerichte functie zijn wel rechtstreeks toegestaan. We kijken bij iedere aanvraag kritisch of het juiste woonproduct wordt ontwikkeld (typologie, oppervlakte, buitenruimte, bergingen, duurzaamheid etc.) en of het voldoet aan de bouwtechnische voorwaarden.

Vraag 2. Waarom krijgen initiatiefnemers als kennelijk uitvloeisel van dit beleid zo'n dichtgetimmerd en ontmoedigend antwoord? Dat het huidige bestemmingsplan iets niet toestaat, wil nog niet zeggen dat er geen verzoek tot wijzing behandeld kan worden?

Antwoord:
Binnenkomende initiatieven worden allereerst getoetst aan het vigerende bestemmingsplan Binnenstad. Mocht een initiatief niet passen binnen de regels van het bestemmingsplan dan wordt onderzocht of medewerking kan worden verleend aan het initiatief door af te wijken van het bestemmingsplan. Hiervoor wordt gekeken of het initiatief past binnen

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

de geldende beleidskaders, in dit geval het huidige woon- en binnenstadbeleid. Past een initiatief binnen de beleidskaders dan kan medewerking worden verleend middels een afwijking van het bestemmingsplan. Als een initiatief echter niet binnen de beleidskaders past dan wordt geen medewerking verleend.

Wanneer bij kennisneming van een initiatief duidelijk is dat het initiatief niet past in het bestemmingsplan en het vigerend woon- en binnenstadbeleid dan wordt dit ook aan initiatiefnemers uitgelegd.

Vraag 3. Bent u bereid om op zo kort mogelijke termijn het beleid zodanig aan te passen dat initiatieven wel tot de mogelijkheden gaan horen, bv door een postzegelplan "mede mogelijk te maken" of andere mogelijke procedures te volgen?

Antwoord:
In het proces van transformatie en revitalisatie binnenstad, bekijken we samen met de Provincie, vastgoedeigenaren, ondernemers, experts en andere belanghebbenden, welke publieksgerichte voorzieningenstructuur voor een toekomstige, vitale, binnenstad nodig is. Hierin wordt ook meegenomen of (en waar) transformatie naar wonen op de begane grond in het publieksgerichte gebied (kernwinkelgebied) kan worden verruimd.
Op 6 oktober gaan we graag met de gemeenteraad in dialoog over de stand van zaken en wordt een aangescherpte planning voor visievorming en uitvoeringsprogramma voorgelegd. Zodra er een actuele visie voor de binnenstad is, kan dit vertaald worden naar juridische regels in een bestemmingsplan/omgevingsplan. Gelet op de invoering van de Omgevingswet per 1-7-2022 wordt het actualiseren van het huidige bestemmingsplan Binnenstad en het doorlopen van de bijbehorende juridische procedure eerder niet haalbaar geacht. Ook alternatieven zoals beleidsregels voor het afwijken van het bestemmingsplan, kunnen pas opgesteld worden nadat de visievorming/uitvoeringsprogramma gereed is.

Vraag 4. Om leegstand te ontmoedigen, bent u bereid om bij de begrotingsbehandeling met een raadsvoorstel te komen om het innen van leegstandbelasting (zoals bedoeld met motie RMO 19-0068) in te voeren per belastingjaar 2022?

Antwoord:
Nee, wij zijn niet bereid om bij de komende begrotingsbehandeling met een raadsvoorstel te komen over de overheveling van de OZB. In april 2020 bent u middels een brief (U20-005146) geïnformeerd waarom het voorstel van overheveling van het OZB gebruikersdeel naar het OZB eigenarendeel met ingang van het belastingjaar 2021, niet aan u is voorgelegd. Hierin is aangegeven dat we met het voorstel willen wachten totdat de coronasituatie is genormaliseerd. Wij vinden dat de huidige situatie het nog niet toe laat om het voorstel bestuurlijk te behandelen.

Mocht u over deze brief nog vragen of opmerkingen hebben dan kunt u contact opnemen met de heer J.J. van Schaik, bereikbaar via telefoonnummer 0164-277874.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,
namens het college,

Dhr. J.J.S.M. de Lange
Wethouder