



Van Provincie Noord-Brabant <provincie-noord-brabant>
Aan Gemeente Bergen op Zoom <gemeente-bergen-op-zoom>
Onderwerp **Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Heimolen 83a en 83b, Bergen op Zoom'**
Ter attentie van
Zaak identificatie
Datum 19-09-2022 16:25:58

Geachte lezer,

zie in de bijlage het document behorende bij de door u gedane aanmelding inzake ruimtelijke plannen.

Met vriendelijke groet,

Provincie Noord-Brabant,
P.M.A. van Beek,
projectleider Uitvoering Wro

Bijlage:

- BergenOpZoomHeimolen83aen83b.pdf (60.13 kB)

Gemeente Bergen op Zoom
Postbus 35
4600 AA BERGEN OP ZOOM

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Heimolen 83a en 83b, Bergen op Zoom'

Geachte gemeenteraad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Heimolen 83a en 83b, Bergen op Zoom' ligt tot en met 28 september 2022 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp 'Heimolen 83a en 83b, Bergen op Zoom' voorziet in de bouw van twee ruimte-voor-ruimte woningen (RvR-woningen) op de locatie, gelegen tussen de woningen Heimolen 81 en 83.

Vooroverleg

Bij brief van 29 november 2021, ons kenmerk C2289306/4989531, heeft onze Eenheid Ruimtelijke Ontwikkeling gereageerd op het voorontwerp. Deze brief ligt mede aan onze zienswijze ten grondslag. Daarnaast is er in de periode tussen onze reactie op het voorontwerp en het opstellen van de zienswijze ambtelijk contact geweest omtrent de planvorming.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet in werking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening - actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen

Datum

19 september 2022

Ons kenmerk

C2302355/5134883

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.A.M. (Gerard) van den Broek

Telefoon

(06) 52 79 42 03

Email

gvdbroek@brabant.nl

Bijlage(n)

-

aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Datum

19 september 2022

Ons kenmerk

C2302355/5134883

Inhoudelijk standpunt*Wijziging IOV*

Ten opzichte van het voorontwerpplan, dat dateert van november 2021, constateren wij dat 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; 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'. De gegeven onderbouwing in het plan, gebaseerd op de regelgeving in artikel 3.80 is derhalve verouderd. De onderbouwing in de plantoelichting dient dan ook te worden geactualiseerd aan de hand van de thans geldende regelgeving. Daarbij bepaalt de gewijzigde IOV thans nadrukkelijk dat de voorgestane ontwikkeling dient te worden onderbouwd vanuit het perspectief dat deze dient te passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Onderstaand gaan wij hierop nader in.

Ontwikkelingsrichting gebied/gebiedsvisie

Dat de voorgestane locatie is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie staat hier niet verder ter discussie. Los daarvan valt het aantal nieuwe toegevoegde (RvR)woningen aan deze zijde van de Heimolen op; nu 2 woningen, recent nog een voorontwerpplan voor één woning op nr.79, daarvóór is de woning op nr.83 omgezet naar een burgerwoning, en vindt er aan de zuidkant van de weg óók een omvangrijke RvR ontwikkeling plaats.

Deze ontwikkelingen zijn dermate opvallend van omvang aan het worden, dat dit in de onderbouwing van nieuwe ontwikkelingen wel duidelijk had moeten zijn uitgelegd 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. Alleen de constatering dat de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt, achten wij gezien de actuele regelgeving echt niet voldoende. Een gemeentelijke visie op de wijze waarop de ontwikkeling inspeelt op het behoud en versterken van omgevingskwaliteit specifiek in dit gebied, waarin voornoemde locaties zijn gelegen, is zeker van belang.

Gelet op het voorgaande is een aanvulling van de onderbouwing naar ons oordeel dan ook nodig met een concrete visie, toegespitst op de betreffende locaties, om te voldoen aan een vereiste invulling van een ontwikkelrichting van het gebied, met de locaties daarin gelegen.

Hierin wordt aandacht gevraagd voor behoud en versterking van de omgevingskwaliteiten van het gebied in het lint Heimolen en voor de gevolgen die de ontwikkeling heeft op onder meer het landschap, cultuurhistorische aspecten, de bebouwingsstructuur en de afwisseling in functies.

Daarnaast vragen wij u aandacht te besteden aan het aspect duurzame ontwikkeling; in die zin dat zicht moet worden geboden op hoe men 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.

Datum

19 september 2022

Ons kenmerk

C2302355/5134883

Tenslotte vragen wij ons af of- en hoe de 'Notitie Lintbebouwing' (volgens het bestemmingsplan Buitengebied Oost 2020 is deze verouderd), 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.

De vraag is hoe dit te rijmen valt met de recent voorziene ontwikkelingen tussen de nrs. 83 en 79. Tevens is ons niet duidelijk waarom in de notitie is vermeld dat de Heimolen kan worden beschouwd als een aparte woonkern.

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

Los van het voorgaande constateren wij dat voor de beoogde ontwikkeling nog steeds niet wordt beschikt over de vereiste bouwtitels. Deze dienen vóór vaststelling van een bestemmingsplan aanwezig te zijn.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.