

BSD fractie
t.a.v. de heer L. van der Kallen
Nieuwstraat 4
4611 RS Bergen op Zoom



11 SEP. 2019

Uw kenmerk LVDK/19009
Uw brief 28 juli 2019
Onderwerp: beantwoording

Ons kenmerk U19-014313 119-077925
Beh. door W. Vansteelandt
Afdeling Stedelijke Ontwikkeling, Team Stad

Datum
Doorkiesnr. 0164 - 277542
Bijlage(n)

Beste heer Van der Kallen,

In uw brief de datum 28 juli 2019 geeft u aan door ons nog onvoldoende te zijn geïnformeerd over de details van de transactie rondom de verkochte grond achter Brasserie de Berk aan de Bemmelenberg en de specifieke afspraken hieromtrent. Met deze beantwoordingsbrief hopen wij uw kennisachterstand weg te nemen. Hierbij geven wij u de huidige situatie en het te verwachten vervolg traject.

Zoals u weet speelt er een aantal zaken in het gebied en specifiek rondom het eiland achter Brasserie de Berk. Enerzijds speelt er de situatie rondom de eerder door de gemeente verleende vergunning voor een voorlopige voorziening op het eiland en anderzijds is er het traject rondom de behoefte voor planologische wijzigingen op en rond het eiland. Hieronder omschrijven wij de stand van zaken van beide trajecten.

Op 10 oktober 2018 heeft het college besloten om aan Brasserie De Berk een omgevingsvergunning te verlenen voor het plaatsen van feesttenten op het eiland achter De Berk. De omgevingsvergunning is verleend voor de duur van 5 jaar. IVN/Groene Zoom, Stichting De Brabantse Wal en Milieuvereniging Benegora hebben een bezwaarschrift tegen deze omgevingsvergunning ingediend. Zij zijn het niet eens met de omgevingsvergunning, omdat de plaatsing en het gebruik van de tenten volgens bezwaarmakers leidt tot een aantasting van de ter plaatse planologisch beschermde natuurwaarden. De bezwaren zijn behandeld op een hoorzitting bij de Adviescommissie voor de bezwaarschriften. Deze commissie heeft het college op 4 juni 2019 geadviseerd om de ingediende bezwaren gegrond te verklaren en de omgevingsvergunning te herroepen, omdat de omgevingsvergunning naar het oordeel van de commissie in strijd met een goede ruimtelijke ordening is verleend. Op de bezwaarschriften dient met inachtneming van het advies te worden beslist. Deze beslissing zal uiterlijk over twee weken na verzending van deze brief worden genomen.

In verband met het planologisch traject zijn wij op dit moment in overleg met partijen (o.a. de klankbordgroep) en de provincie om tot een oplossing te komen voor de parkeerproblematiek in het gebied de Bergse Heide. Een oplossing voor dit probleem is noodzakelijk om elke uitbreiding in het gebied planologisch mogelijk te kunnen maken. Dit omvat de bestaande rommelige parkeersituatie langs de Bemmelenberg, het aanpalende onverharde parkeerveldje en de informele parkeerplekken langs de Delweg en de Heideweg. Daarnaast moet voor de gewenste uitbreiding van de voorzieningen in het gebied extra parkeergelegenheid gerealiseerd worden. Het totale aantal parkeerplaatsen van zo'n 250 kan niet binnen de huidige bestemmingen in het gebied of op terrein van de initiatiefnemers gerealiseerd worden. Met name de aanduiding als Natuurnetwerk Brabant (NNB) op zo goed als heel het gebied zorgt ervoor dat de provincie, als bevoegd gezag, strenge voorwaarden stelt wanneer een stukje NNB planologisch gewijzigd wordt naar bijvoorbeeld een verkeersfunctie.

Tot op heden zijn wij er met onze partners nog niet in geslaagd om tot een goede en voor alle partijen acceptabele locatie te komen voor een centrale parkeervoorziening. Hierdoor kan de formele procedure voor een bestemmingplanwijzing van het eiland achter de Berk en de centrale parkeervoorziening voorlopig nog niet opgestart

worden. Er is ook nog geen anterieure overeenkomst gesloten met de ondernemer, vanwege het vorenstaande. Het kostenverhaal is daardoor niet formeel geregeld.

Het te verwachten tijdpad is vanwege bovenstaande onzekerheden moeilijk in beeld te brengen en is sterk afhankelijk van de termijn waarbinnen wij een voor partijen en de provincie wenselijke oplossing weten te vinden voor de parkeerproblematiek.

Ten aanzien van de uitgevoerde taxatie zijn twee waardebepalingen uitgevoerd. Er is een residuele grondwaarde (bij herontwikkeling en dus planologische wijziging) berekend door de taxateur. Dit komt kort gezegd neer op een waarde berekening van de grond na ontwikkeling van de locatie, dus rekening houdende met kosten van de voorliggende plannen en de bijdrage die betaald moet worden voor de ontwikkeling van het gebied. Daarnaast is de waarde van de grond berekend tegen de huidige bestemming van natuur / agrarisch. Deze laatste was hoger dan de waarde die is getaxeerd na herontwikkeling. Daarom is de grond verkocht voor de waarde tegen huidige bestemming, omdat dit een hogere opbrengst voor de gemeente opleverde. Het betreffende taxatierapport ligt bij de griffie ter inzage.

De gronden met als huidige waarde en bestemming groen/bos kunnen én zullen niet van bestemming gewijzigd worden aangezien deze gronden onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Brabant en bijgevolg de hoogste beschermende status hebben binnen Brabant. De gronden waarvoor een planologische wijziging doorgevoerd zou moeten worden om uitbreiding van de horeca mogelijk te maken hebben nu een agrarische bestemming een en ander zoals hieronder grafisch is weergegeven.

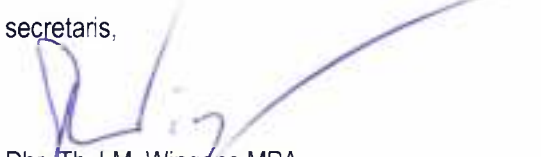
Door het uitvoeren van de hierboven beschreven objectieve onafhankelijke taxatie en procedure, zoals in het door de raad is voorgeschreven grondbeleid, is er geen sprake van staatssteun of de door u gesuggereerde 'onderhandse subsidie'.



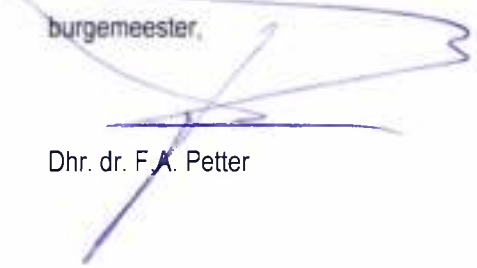
Hierbij verwachten wij u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

secretaris,


Dhr. Th.J.M. Wingens MPA

burgemeester,


Dhr. dr. F.A. Petter