

**BSD-fractie**

T.a.v. de heer L.H. van der Kallen  
Nieuwstraat 4  
4611 RS Bergen op Zoom



Uw kenmerk kenmerk LVDK 20037  
Uw brief 15-07-2020  
Onderwerp: Artikel 36 over Statie 2

Ons kenmerk U20-058541  
Beh. door  
Afdeling R&E

Datum **24 AUG. 2020**  
Doorkiesnr.  
Bijlage(n)

Beste heer Van der Kallen,

Naar aanleiding van uw bovenvermelde brief waarin u vragen stelt over het gebouw de Statie 2 delen wij u het volgende mede.

Vragen:

1. Is het voornemen van de verhuurder conform het bestemmingsplan?

Antwoord:

Nee. De huidige bestemming op de locatie is kantoor. Voor het gebouw en gebruik de Statie 2 is op 4 januari 2018 in afwijking van deze bestemming een Omgevingsvergunning verleend en daarbij is een uitgebreide WABO-procedure gevolgd.

2. Is hier overleg over geweest tussen gemeente en de verhuurder/ontwikkelaar?

Antwoord:

Ja. De signalen over de verhuurmarketing via Hopmans zijn ook door de gemeente opgemerkt. In reactie daarop is het team handhaving hierover geïnformeerd en is contact opgenomen met de eigenaar/verhuurder om hierover in overleg te treden.

3. Voorziet de vergunning in het voornemen van de verhuurder/ontwikkelaar?

Antwoord:

Nee. De op 4 januari 2018 afgegeven Omgevingsvergunning voorziet enkel in bewoning door een doelgroep met een (extramurale) zorgbehoefte. Wij hebben van de eigenaar/verhuurder inmiddels een verzoek ontvangen om medewerking te verlenen aan de mogelijke huisvesting van andere doelgroepen via de zogenoemde Magic Mix. Het binnengekomen verzoek betreft 19 van de 56 appartementen. De overige appartementen blijven verhuurd aan de zorginstelling. Dat verzoek is via een nieuwe aanvraag Omgevingsvergunning in behandeling te nemen. Magic Mix-projecten zijn wooncomplexen waar verschillende doelgroepen gemengd wonen. Een belangrijke drijfveer om een Magic Mix-project op te zetten is het bevorderen van de 'samenredzaamheid' van kwetsbare doelgroepen. Daarnaast kan via de Magic Mix voorzien worden in betaalbare en flexibele (tijdelijke) huisvesting voor bijvoorbeeld statushouders, studenten, groepen die uitstromen uit instellingen, gescheiden mensen, ouderen of arbeidsmigranten.

4. Hoe zit het met de parkeernorm?

Antwoord:

Er is bij de afgegeven Omgevingsvergunning en ruimtelijke onderbouwing een parkeernorm toegepast van 0.6 (totaal 34 parkeerplaatsen). Dit ligt tussen de geldende parkeernorm van 0.5 voor intramuraal wonen in een zorginstelling en 0.7 voor extramuraal wonen bij een zorginstelling.

5. Hooft de verhuurder/ontwikkelaar rechtmatig "korting" verkregen op het aantal te realiseren parkeerplaatsen?

Antwoord:

Wij zijn bevoegd af te wijken van de geldende parkeernormen. Dat is ook gebeurd. Omdat vanuit de zorginstelling/huurder sprake is van een jongdige doelgroep met autismespectrumstoornis (ASS) is het feitelijk autobezit en -gebruik zeer gering. Op het eigen terrein staan momenteel gerekend minder dan 10 auto's. Een aantal voorzeker parkeerplaatsen is daarom ook ingericht met groen. Mocht blijken dat het autobezit toch hoger komt te liggen dan is de norm van 0,7 voor extramuraal wonen bij een zorginstelling (totaal 36 plaatsen) indien nodig alsnog te realiseren. Op eigen terrein zijn 36 parkeerplaatsen inpassbaar, binnen het overgedragen openbaar gebied zijn nog eens 3 plaatsen in te passen. De parkeerplaatsen in openbaar gebied vallen overigens onder het betaald parkeren. Bewoners/ huurders van Statie 2 komen daar niet in aanmerking voor een eerste bewonersvergunning.

6. Door omwonenden is geconstateerd dat er met regelmaat vier personen verblijven in een éénkamer appartement. Is dit conform de verleende vergunning?

Antwoord:

De afgegeven Omgevingsvergunning regelt niet het toegestane aantal personen in het gebouw of per appartement. Dit wordt vaak wel in de huurovereenkomst vastgelegd. Het gebouw Statie 2 bevat 16 éénkamer en 40 tweekamer appartementen. Het delen van een appartement met 4 personen is ons niet bekend. Het is in eerste instantie aan de eigenaar/verhuurder om tegen dergelijke overtewoning op te treden.

7. Hoe voorkomt de gemeente dat De Statie 2 in de praktijk zich kan ontwikkelen tot een job logies-aanlig gebruik?

Antwoord:

Het gebruik als joblogies is binnen de afgegeven Omgevingsvergunning niet toegestaan. De eigenaar/verhuurder heeft aangegeven hierop ook geen intentie te hebben. Met het verzoek tot medewerking aan de Magic-Mix wordt door eigenaar/verhuurder juist gestreefd naar een stabiel woon- en leefklimaat binnen het gebouw de Statie 2 en de directe woonomgeving. Voor de extramuraal zorg blijft 2/3 van het aantal appartementen beschikbaar. Daar liggen ook huurspraken onder met zorgverlener. De overige 1/3 van het aantal appartementen (sociale huur) komt beschikbaar voor overige woningzoekende die daar een positieve bijdrage aan leveren. De screening van deze overige woningzoekende/ huurders zal dan ook zorgvuldig geschieden.

Mocht u over deze brief nog vragen of opmerkingen hebben dan kunt u contact opnemen met E.D. de Vis, bereikbaar via telefoonnummer 140184.

Veel vriendelijke groet

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



Dhr. B. Jacobs M.Sc.  
Wethouder