

Datum: 4 augustus 2022, 10:00 uur

Betreffende: Ontwikkelingen binnen Geertruidapolder

Aanwezig: Vanuit de verenigde ondernemers/ bewoners Geertruidapolder:

De heer Maurice Janvier

Mevrouw Karin Verwijk

Mevrouw Rachel van Meetelen

De heer Freek van der Tempel (juridisch adviseur)

Vanuit de gemeente:

Burgemeester Frank Petter

Wethouder Dominique Hopmans (Economie en huisvesting internationale werknemers)

Luuk van Baalen (projectleider ScheldeVesting)

Kim van Loenhout (verslag)

### Opening

Burgemeester Frank Petter heet iedereen welkom en benoemt de onrust die is ontstaan over de beoogde huisvesting voor internationale werknemers aan de Havendijk. Het college heeft hierover ook een brief (19 juni 2022) vanuit de verenigde ondernemers/ bewoners Geertruidapolder ontvangen.

Hij geeft aan met dit gesprek, samen met wethouder Dominique Hopmans, vooral te willen luisteren naar de gevoelens, bezwaren en vragen die er leven vanuit de kermisexploitanten, ondernemers en bewoners in de Geertruidapolder.

Wethouder Dominique Hopmans voegt toe dat de beoogde huisvesting aan de Havendijk belangrijk en nodig is. De uitgebreide procedure omgevingsvergunning daarvoor moet nog starten. Het college zal bij de uiteindelijke besluitvorming over de omgevingsvergunning ook alle bezwaren meewegen.

Na een voorstelronde krijgen de aanwezigen vanuit de ondernemers/bewoners Geertruidapolder het woord.

### **Gevoelens en vragen vanuit de ondernemers/bewoners Geertruidapolder (met de beantwoording vanuit de gemeente)**

- *Kermisexploitanten hebben zelf ook een huisvestingsbehoefte, waarom is dat aan de Havendijk niet mogelijk?*

#### Antwoord vanuit de gemeente:

De gemeente onderkent de huisvestingsbehoefte vanuit de kermisexploitanten. Dat geldt echter ook voor andere doelgroepen binnen de gemeente.

Met het bestemmingsplan Geertruidapolder is vanaf 2014 al een uitbreiding mogelijk gemaakt van het aantal woonwerk-kavels, met name aan de Calandweg, Hollandhaven en Zeelandhaven. Totaal zijn daar de afgelopen jaren ruim 20 extra woonwerk-kavels uitgegeven en mogelijk gemaakt voor kermisexploitanten.

Aan de Havendijk-Havenplein wordt met de ontwikkelvisie ScheldeVeste en het bestemmingsplan Geertruidapolder ingezet op een meer stedelijke ontwikkeling (havenfront), aansluitend op de sfeer van de Oude Buitenhaven en nabijheid van de randweg. Naast bedrijven liggen daar immers ook mogelijkheden voor vormen van (grootschalige) detailhandel, horeca en dienstverlening. Daar horen ook een hogere bouwhoogte en meer regels voor een representatieve uitstraling bij (beeldregie). Het planinitiatief met de logiesgebouwen (eveneens een vorm van horeca) sluit hier goed op aan en geeft op kwalitatieve wijze vorm aan het beoogde havenfront. Het karakteristieke ontwerp van deze logiesgebouwen is mede geïnspireerd op pakhuizen in de haven van Trondheim.

- *Waar dan wel?*

Antwoord vanuit de gemeente:

De gemeente gaat graag met een vertegenwoordiging van kermisexploitanten in gesprek over mogelijkheden voor extra woonwerk-kavels, binnen de Geertruidapolder of elders in de gemeente. Binnen de Geertruidapolder zien wij diverse mogelijkheden die allemaal wel afhankelijk blijven van nadere besluitvorming door de raad en/of medewerking vanuit eigenaren. Zo heeft de raad in 2018 het bestemmingsplan 'Carnavalbouwplaatsen Geertruidapolder' vastgesteld waarmee een herschikking van de bouwclubs is voorzien. Dat vergt nog een uitvoeringsbesluit. Daardoor ontstaat ruimte voor circa 4 extra woonwerk-kavels aan de Calandweg en mogelijk nog eens 4-6 extra woonwerk-kavels op de hoek Van Veenweg-Zeelandhaven. Daarnaast zien wij bij bestaande percelen langs de Calandweg mogelijkheden voor perceelsplitsing, afhankelijk van de medewerking van eigenaren.

- *Wat als er sprake blijkt van waardevermindering?*

Antwoord vanuit de gemeente:

Vooropgesteld verwachten wij niet dat door het planinitiatief aan de Havendijk sprake zal zijn van waardevermindering van omliggend vastgoed. De beoogde ontwikkeling betreft een kwalitatieve invulling van het perceel die qua schaal van de bebouwing aansluit op de bouwregels in het huidige bestemmingsplan. De uitstraling van de beoogde logiesgebouwen zijn een toegevoegde waarde voor de omgeving en sluiten aan op de ambities voor het havenfront. Het beoogde gebruik als logies is professioneel geregeld met continu beheer/toezicht en voldoende afgeschermd van de bestaande omgeving.

De te volgen procedure bevat overigens de gebruikelijke mogelijkheid voor het eventueel kunnen indienen van een verzoek tot planschade.

- *Het gevoel dat overlast uit de (binnen)stad wordt verplaatst naar de Havendijk*

Antwoord vanuit de gemeente:

Wij begrijpen het gevoel maar achten dat niet aan de orde. De beoogde logiesgebouwen aan de Havendijk krijgen continue beheer/toezicht. Wij zien dat juist als een goede voorwaarde om overlast rond dergelijke huisvesting te beperken. Met de huisvesting wordt ingespeeld op een grote behoefte die bovendien is vastgelegd in een taakstelling tot 2027. Daarmee kan de druk op de woningmarkt elders binnen de gemeente worden verlicht.

- *Het gevoel dat criminaliteit zal toenemen*

Antwoord vanuit de gemeente:

Wij begrijpen het gevoel maar achten dat niet aan de orde. De ervaringen met goed gereguleerde logiesvormen is juist dat de sociale omstandigheden verbeteren en er minder criminaliteit in en rond

dergelijke locaties is. De initiatiefnemer heeft aangeboden dat met een gezamenlijk bezoek aan een bestaande huisvestingslocatie elders ook te komen bekijken.

- *De omgevingsdialoog moet door de gemeente worden gevoerd*

Antwoord vanuit de gemeente:

De gemeente blijft met inwoners in gesprek over het beleid, ontwikkelingen en besluiten over medewerking aan initiatieven. De omgevingsdialoog over een concreet planinitiatief wordt daarbij veelal aan de initiatiefnemer zelf gelaten. In deze situatie trekt de gemeente daarin mee op.

- *Wanneer komt schriftelijk antwoord op de gestelde vragen (tijdens de informatiebijeenkomst van 7 juli)?*

Antwoord vanuit de gemeente:

Het verslag met beantwoording van vragen wordt begin september verzonden. Vanwege de vakantieperiode en het meenemen van de aanvullende beantwoording vanuit de gemeente heeft dit wat langer geduurd dan bedoeld. Het verslag wordt toegezonden aan de aanwezigen die een (mail)adres hebben achtergelaten. Tevens zal de initiatiefnemer een projectwebsite lanceren met alle informatie over de beoogde ontwikkeling. Ook daar zal het verslag van de informatiebijeenkomst terug te vinden zijn.

- *Het terrein is nu afgezet. Kan er wel veilig worden gewoond?*

Antwoord vanuit de gemeente:

Het terrein is nu afgezet vanwege het huidige gebruik als gronddepot /toekomstig bouwterrein. Het terrein is enkele jaren terug gesaneerd en sindsdien is ter controle het grondwater regelmatig bemonsterd. Daarmee is het terrein geschikt gemaakt voor de huidige bestemming 'Bedrijf'. Voor het beoogde gebruik ten behoeve van logies zullen, indien nodig, aanvullende maatregelen worden getroffen. De ervaring leert dat dit vaak al meegenomen kan worden met de terreininrichting.

- *Wanneer ontvangen we als koper van een woonwerk kavel de toegezegde evaluatie saneringsaanpak/ bodemonderzoek?*

Antwoord vanuit de gemeente:

De sanering in de Geertruidapolder is gedurende 2014-2018 uitgevoerd, volgens het plan van aanpak dat bij de provincie was ingediend. Onderdeel van die aanpak is dat de uitgevoerde bodemsanering nog gedurende 3 jaar moet worden gemonitord. De afgelopen jaren zijn daarvoor regelmatig monsters genomen van de bodem/grondwater. Het evaluatieverslag van deze saneringsaanpak en monitoring is eind 2021 afgerond en door de Omgevingsdienst Midden en West-Brabant ingediend bij de provincie. Zodra de provincie daarop het akkoord heeft gegeven zullen de kopers van percelen daarover worden geïnformeerd.

- *Er zijn voor de woonwerkkavels in de Geertruidapolder regels vastgesteld voor de beeldkwaliteit. Verzocht wordt om die in te trekken.*

Antwoord vanuit de gemeente:

De regels voor de beeldregie zijn vastgesteld door de gemeenteraad, als onderdeel van het bestemmingsplan. Deze beeldregie wordt bij alle bouwplannen gehanteerd en geeft naar initiatiefnemers en omgeving duidelijkheid en zekerheid over de kwalitatieve uitstraling van nieuwbouwplannen binnen de Geertruidpolder.

Wij zien geen zwaarwegende argumenten om de raad voor te stellen die regels voor de woonwerk-kavels in te trekken. De regels voor de beeldregie van woonwerk-kavels zijn redelijk basaal en borgen de ondergrens van waarmee rekening is te houden bij de kwalitatieve uitstraling van nieuwbouwplannen. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstand) heeft daarin een toetsende en adviserende rol.

- *Gemeente spreekt over een logiesvorm maar gebruikt mazen in de wet om er reguliere bewoning mogelijk te maken.*

Antwoord vanuit de gemeente:

Dat is een onjuist. De logiesvorm is qua gebruik weliswaar niet mogelijk binnen de huidige bestemming, er zijn echter diverse procedurele mogelijkheden om dat op basis van de wet wel mogelijk te maken. Gekozen is om dat via de mogelijkheid van een uitgebreide WABO-procedure te doen. Die procedure geeft direct inzicht in het concreet te realiseren plan, heeft een korte doorlooptijd en bevat alle zorgvuldigheidsvereisten en inspraakmogelijkheden voor belanghebbenden.

- *Komt de beoogde maritieme bedrijvigheid er nog (zoals dat is vermeld in de ontwikkelvisie ScheldeVeste)?*

Antwoord vanuit de gemeente:

Voor de resterende percelen aan de Havendijk hebben zich diverse geïnteresseerde bedrijven gemeld. De gemeente gaat daarmee in gesprek om te komen tot haalbare planinitiatieven die passen bij de beoogde uitstraling van de Havendijk/ Oude Buitenhaven.

Maritieme bedrijvigheid blijft daarbij ook mogelijk maar is geen doel op zich. Het bestemmingplan laat immers meerdere vormen van bedrijvigheid toe en bevat tevens mogelijkheden voor vormen van (grootschalige) detailhandel, horeca en dienstverlening. Daar horen ook een hogere bouwhoogte en meer regels voor een representatieve uitstraling bij (beeldregie).

Het planinitiatief met de logiesgebouwen (eveneens een vorm van horeca) sluit hier goed op aan en geeft op kwalitatieve wijze vorm aan het beoogde havenfront.

- *Komt de beoogde jachthaven er nog (zoals dat is vermeld in de ontwikkelvisie ScheldeVeste)?*

Antwoord vanuit de gemeente:

De Oude Buitenhaven is enkele jaren geleden vernieuwd. Daarmee is de Oude Buitenhaven qua vaardiepte en vaarbreedte geschikt gemaakt voor een eventuele jachthaven.

Wat daarvoor nog ontbreekt is de benodigde vaarverbinding naar het Zoommeer, zoals ook opgenomen in de Ontwikkelvisie ScheldeVeste. Een dergelijke vaarverbinding is op hoofdlijnen technisch en planologisch verkend maar vergt vanwege de uitvoeringskosten nog nadere uitwerking en besluitvorming.

- *Kan er een speeltuintje komen voor de kinderen van kermisexploitanten?*

Antwoord vanuit de gemeente:

De gemeente gaat graag met een vertegenwoordiging van kermisexploitanten in gesprek over mogelijkheden voor een gewenste speelvoorziening. Wij zien daarvoor met name kansen op en rond de Waterschans en tegen de Binnenschelde.

**Opmerkingen en vragen vanuit de juridische adviseur van de Kermisexploitanten**

- *Er is nergens voorzienbaarheid dat dit aan de Havendijk kan komen*

Antwoord vanuit de gemeente:

Dat klopt strikt genomen met betrekking tot het gebruik als logies. De schaal van de bebouwing sluit echter aan op de vigerende bouwregels en is dus voorzienbaar.

Met het vaststellen van de gemeentelijke Nota & Beleidsregels voor de Humane Huisvesting van Internationale Werknemers 2022-2027 is eveneens voorzienbaar dat er een noodzaak en taakstelling is voor dergelijke logiesvormen en het vinden van daarvoor geschikte locaties.

De locatie aan de Havendijk is daarvoor beschikbaar en als passend beoordeeld. Dit besluit is openbaar bekend gemaakt en omwonenden zijn hierover geïnformeerd. De beoogde ontwikkeling is daarmee eveneens voorzienbaar geworden.

- *Er vindt verkoop plaats zonder voldoende communicatie*  
Antwoord vanuit de gemeente:  
De gronden staan openbaar in verkoop. De beoogde verkoop is openbaar bekend gemaakt.
- *Beleidsregels irt grootschaligheid zijn niet duidelijk*  
Antwoord vanuit de gemeente:  
De beleidsregels geven een duidelijke taakstelling aan, minimaal 1050 logieseenheden, te realiseren gedurende 2022-2027. Met betrekking tot de schaal van logiesgebouwen en/of locaties is daarbij geen bovengrens gehanteerd. Wel is gesteld dat voldoende schaal noodzakelijk is voor het gewenste continue beheer en toezicht.  
De beoogde logiesvorm op de locatie aan de Havendijk bevat 6 logiesgebouwen met elk circa 70 logieseenheden. Daarmee ontstaat een overzichtelijk aantal logieseenheden/personen per gebouw. Door de totale omvang ontstaat de mogelijkheid om per logiesgebouw een vaste beheerder aanwezig te hebben. Op het terrein zijn bovendien gemeenschappelijke voorzieningen en permanent toezicht aanwezig.
- *Hoe zit het met de huidige gedoogaanpak / nieuw flankerend beleid voor kamerbewoning in de gemeente?*  
Antwoord vanuit de gemeente:  
Het nieuwe flankerend beleid met betrekking tot kamerbewoning moet nog worden gevormd. Daarmee ontstaat een extra middel om knelpunten van overbewoning, veelal met onvoldoende beheer en toezicht, in bestaande woongebieden tegen te gaan/ aan te pakken.
- *Hoe zit het met de aantrekkende werking?*  
Antwoord vanuit de gemeente:  
De logiesvorm voorziet in de huisvesting van internationale werknemers die werken in Bergen op Zoom en de directe omgeving. Deze werknemers zijn vaak al woonachtig en/ of werkzaam in de regio Bergen op Zoom en blijven hard nodig voor de lokale/regionale economie. Die noodzaak zal waarschijnlijk alleen maar toenemen. Passende huisvesting is dan noodzakelijk.
- *Hoe zit het met de bevoegdheden van de raad vs het college rond deze ontwikkeling?*  
Antwoord vanuit de gemeente:  
De raad heeft ingestemd met de Nota & Beleidsregels voor de Humane Huisvesting van Internationale Werknemers 2022-2027. De raad heeft daarmee tevens ingestemd met de taakstelling van minimaal 1050 logieseenheden, te realiseren gedurende 2022-2027. De uitvoering daarvan is een collegebevoegdheid, de raad wordt regelmatig over de voortgang geïnformeerd.  
Voor de locatie aan de Havendijk heeft de raad een bestemmingsplan vastgesteld en loopt een actieve grondexploitatie. De uitvoering daarvan is een collegebevoegdheid, de raad wordt regelmatig over de voortgang geïnformeerd en stelt jaarlijks een actualisatie van de grondexploitatie vast.  
Voor dit planinitiatief maakt het college verkoopafspraken met de initiatiefnemer en verleent het planologische medewerking via een uitgebreide WABO-procedure. Ook dat zijn collegebevoegdheden waarover de raad, op basis van het bestuursakkoord Samen Bergen Verzetten, gevoelens peilend wordt geïnformeerd.

### **Afspraken en acties**

1. De schriftelijke beantwoording vanuit de gemeente op de gestelde vragen wordt meegenomen in dit verslag. Met dit verslag is tevens voorzien in de beantwoording van de ontvangen brief van 19 juni 2022. Het verslag wordt per mail nagezonden naar aanwezigen en naar de initiatiefnemer. Deze zal het verslag ter informatie voor omwonenden ook plaatsen op de projectwebsite.
2. Vanuit de kermisexploitanten wordt aangegeven dat Freek van der Tempel zal optreden als hun juridisch adviseur en daarmee als eerste aanspreekpunt voor de verdere afstemming rond de te volgen procedure van het planinitiatief aan de Havendijk.
3. Maurice Javier blijft als eerste aanspreekpunt optreden voor de verdere afstemming over de huisvesting van kermisexploitanten zelf (mogelijkheden voor extra woonwerk-kavels, speelvoorziening). De gemeente stuurt medio september een uitnodiging voor een verkennend vervolgesprek hierover.
4. De omgevingsdialoog wordt vanuit de initiatiefnemer verder opgepakt. Met een klankbordgroep zal de verdere uitwerking van de plannen met de omgeving worden afgestemd. De gemeente verzoekt de kermisexploitanten daarin deel te nemen. Zo kunnen wensen en ideeën vanuit omwonenden direct met de initiatiefnemer worden afgestemd.

=====///=====