

# **Bijlage A Nota van Commentaar**

## **Ontwerpuitwerkingsplan “Nieuwe Vesting, deel Oostkwartier”**

NL.IMRO.0748.UP189L-0201

### Inleiding

Het ontwerpuitwerkingsplan “Nieuwe Vesting, deel Oostkwartier” heeft van 4 juni 2020 gedurende zes weken (t/m 15 juli 2020) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden schriftelijk dan wel mondelinge zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders kenbaar worden gemaakt.

Van deze terinzagelegging is vooraf een bekenmaking gedaan in de Bergse Bode, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Daarnaast zijn direct omwonenden als ook de Vereniging Binnenstad per brief over de ter inzage legging geïnformeerd.

In de periode van terinzagelegging is één zienswijze ingediend.

De zienswijze is in voorliggend document samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

### Reclamant

1. Vereniging Binnenstad Bergen op Zoom, datum brief 15 juli 2020, ontvangen 15 juli 2020;

### Ontvankelijkheid

Het ontwerp van de betreffende uitwerkings- en wijzigingsplan heeft van 4 juni 2020 tot en met 15 juli 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. De hiervoor genoemde zienswijze is tijdig binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

### Samenvatting zienswijze:

De Vereniging Binnenstad Bergen op Zoom verwijst in hun zienswijze allereerst naar de eerder door hen toegezonden brieven van 16 oktober 2019 en 8 februari 2020 met het verzoek de inhoud ervan bij de besluitvorming te betrekken.

Per onderwerp wordt de volledige inhoud van de ingediende zienswijze als volgt samengevat:

1. Er zou gebouwd worden in strijd met de uitgangspunten van het bestemmingsplan Nieuwe Vesting omdat de bebouwing met platte daken niet aansluit bij (de sfeer van) het Havenkwartier en omdat de hoogbouw een ander karakter zou hebben dan het Havenkwartier. Het zeven verdiepingen hoge gebouw zou ernstig afbreuk doen aan de gewenste ambiance van de oude haven en het idee van het terugbrengen van het water in de stad. Verzocht wordt conform de visie uit het bestemmingsplan te werk te gaan.
2. In plaats dat enkel aan De Ham en bij de entrees sprake zou zijn van een verbijzondering qua massa en beeld zou nu bijna overal worden verbijzonderd. In de toelichting zou worden gesproken over 1 bijzondere bouwmassa (hoogteaccent) aan de kop van De Ham. Inmiddels is echter al hoogbouw gerealiseerd aan de Smitsvest, Op de Weele, het Hamhuis en dan in de toekomst nog op hoek Rijtuigweg/de Ham, hoek Wittoucksingel- van Konijnenburgweg en tegenover de Watermolen.
3. De bebouwing zou niet in overeenstemming zijn met het Beeldregieplan en het Beeldkwaliteitsplan Nieuwe Vesting. Vereniging Binnenstad verzoekt de ontwikkelaar mee te geven zich aan het beeldkwaliteitsplan te houden. Om aan te sluiten bij het aangrenzende Havenkwartier en binnenstad zouden schuine dakhellingen van niet meer dan 60 graden moeten worden toegepast, afgedekt met keramische dakpannen waarvan 75% rood/oranje.
4. Het oprichten van een zeven verdiepingen hoog gebouw op de plaats van de Jacobspoort zou getuigen van weinig respect voor het verleden en daarmee strijdig zijn met gemaakte afspraken in februari 2013 over het zoveel mogelijk herstellen en bewaren van relictten in de grond.
5. Voor de levendigheid zou een horeca-achtige voorziening nabij het water een idee zijn.
6. Door de ruime regels in het bestemmingsplan zouden in stedenbouwkundig opzicht onverwachte en ongewenste ontwikkelingen kunnen plaatsvinden evenals tegenstellingen tussen twee plandelen. Er zouden vaak te grote en / of te hoge gebouwen komen waardoor de Vereniging Binnenstad concludeert dat rendementen van ontwikkelaars belangrijker zijn dan stedenbouwkundige kwaliteit.
7. In de opsomming van de kadastrale percelen in het hogere waarde besluit uit 2013 zouden kadastrale percelen ontbreken.
8. Het hogere waarde besluit uit 2013 dat is terug te vinden op [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl) zou niet gedateerd en ondertekend zijn.
9. Het besluit hogere grenswaarde zou op onjuiste wijze tot stand zijn gekomen waardoor deze niet rechtsgeldig zou zijn. Hierdoor zou binnen de geluidscontouren niet gebouwd mogen worden.
10. Na het hogere waarde besluit uit 2013 heeft een reconstructie van de Van Konijnenburgweg (en Van Gorkumweg) plaatsgevonden. Op basis van de Wet geluidhinder zou naar aanleiding van deze reconstructie een aanvullend onderzoek naar wegverkeerslawaai moeten plaatsvinden. Zonder dergelijk onderzoek zou het uitwerkingsplan ten onrechte worden vastgesteld.
11. Geconstateerd wordt dat in de akoestische berekening is uitgegaan van een aanzienlijk lagere verkeersintensiteit dan waarvan in het verleden werd uitgegaan. Dit terwijl in het onderzoek uitgegaan dient te worden van de verkeersintensiteit zoals die in het maatgevende jaar (minimaal 10 jaar na onderzoeksdatum) wordt verwacht te zijn. Er zou sprake zijn van een vergissing omdat in eerdere rapporten en berekeningen aanzienlijk hogere verkeersaantallen per etmaal werden gehanteerd. Vereniging Binnenstad geeft daarbij een overzicht van de verkeerscijfers in verschillende rapporten zijnde; startnotitie MER Randweg Zuid van 10-09-2008, 5<sup>e</sup> wijziging bestemmingsplan Binnenstad van februari 2011, bestemmingplan Nieuwe Vesting van 21-11-2013, wegverkeerslawaai-rapport t.b.v. Leisure/Bioscoop van 14-07-2014, Omgevingsvergunning Smitsvest van 25-01-2017, Uitwerkingsplan Paravicini van 19-12-2019. Uit deze rapporten zou blijken dat de genoemde aantal verkeersbewegingen met de voortgang der jaren een toename van verkeer kent, hetgeen ook in lijn der verwachting zou liggen. De gehanteerde gegevens in het akoestisch onderzoek voor voorliggend uitwerkingsplan zouden daarmee niet correct lijken en gecorrigeerd moeten worden.

### Beantwoording

Met de Vereniging Binnenstad (hierna: Vereniging) heeft de afgelopen jaren regelmatig afstemming / dialoog plaatsgevonden over de ontwikkeling van Nieuwe Vesting, waaronder ook de plannen voor het Oostkwartier. Tijdens het bestuurlijk overleg van 28 oktober 2019 is uitvoerig ingegaan op de brief van 16 oktober 2019 vanuit de Vereniging. Verwezen wordt naar het betreffende gespreksverslag van dit overleg.

Vervolgens is tijdens een (ambtelijke) dialoog op 6 mei 2020 uitvoering ingegaan op de door de Vereniging aangebrachte punten in de brief van 8 februari 2020.

#### **Ad 1.**

Het bestemmingsplan Nieuwe Vesting betreft een zogenoemd globaal bestemmingsplan waarin het beoogde woongebied is geregeld met een uit te werken woonbestemming met uitwerkingsregels. In basis is hierin voor het gehele woongebied een maximale bouwhoogte van 14 meter (+10%) opgenomen met de mogelijkheid van hogere bebouwing rond de Ham/schoorsteen tot 20 meter (+10%) en de Ham/Arsenaal tot 25 meter (+10%). De hoogtes van de beoogde nieuwbouw in het Oostkwartier blijven binnen deze maximale bouwhoogtes en voldoen daarmee aan de betreffende uitwerkingsregels.

In de toelichting van het bestemmingsplan Nieuwe Vesting staat verder onder meer het volgende over de mogelijke bouwmassa en samenhang met het aangrenzende Havenkwartier geschreven: *“Er ligt nadrukkelijk geen blauwdruk. Zowel qua situering, massavorm als de toe te passen materialen zijn er dus vrijheden. Wel wordt gestuurd op aansluiting bij de schaal en sfeer van het aangrenzende Havenkwartier, zoals ook vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan Binnenstad. Tegelijkertijd liggen er aanleidingen, bij de Ham en bij de entrees langs de randweg, om qua massa en beeld te / verbijzonderen. Daarmee wordt ook ingespeeld op de mogelijkheden die het bestemmingsplan daar biedt voor niet-woon functies.”*

De appartementenbebouwing is met name voorzien langs de Spirituslaan en de hoek met de Melassekaai. Met bouwhoogtes van 5-7 bouwlagen blijven ze binnen de maximaal toegestane bouwhoogte van 22 meter (20 meter + 10%). Deze hogere bebouwing, in combinatie met de voorzieningen in de plint, creëert de beoogde stedelijkheid langs de Spirituslaan en rond de Ham. Qua bouwhoogte en massa wordt bovendien gereageerd op het aan de overzijde aanwezige Groot Arsenaal (19 meter hoog, op circa 120 meter afstand) en het Hamhuis (25 meter hoog, op circa 80 meter afstand). Qua gevelbeeld, dakenlandschap en materialen is verder gekozen voor een industrieel oogende architectuur, als knipoog naar de voormalige fabrieksgebouwen op deze locatie. Dit past goed in de ambiance van het Havenkwartier-Nieuwe Vesting. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft inmiddels een positief advies gegeven op het bouwplan.

#### **Ad 2.**

De beoogde nieuwbouw binnen Nieuwe Vesting, zoals ook het Oostkwartier, wordt uitgewerkt aan de hand van de uitwerkingsregels van het vigerende bestemmingsplan Nieuwe Vesting. De nog uit te werken woningbouw langs de Oude Vissershaven, maakt geen onderdeel uit van het voorliggende uitwerkingsplan voor het Oostkwartier. De bebouwing zal echter op ruime afstand van de watermolen en de aanwezige bomen worden gesitueerd. Daarmee zal de watermolen voldoende in het zicht blijven en een eigen plek houden aan de beoogde Watermolenplein/ Oude Vissershaven.

Zie verder de beantwoording bij ad 1.

#### **Ad 3.**

De beeldregie, zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan Nieuwe Vesting, is op hoofdlijnen gedefinieerd en betreft geen blauwdruk. Bij planuitwerkingen zijn dus nog vrijheden qua situering, massavorm, toe te passen materialen als ook het wel of niet toepassen van dakhellingen van 60graden. Voor de architectuurstijl van het deelplan Oostkwartier en overige bouwplannen rond de Ham / schoorsteen is gekozen om het voormalige industriële karakter van dit deel van het Havenkwartier als inspiratiebron te gebruiken. Dit wordt passend geacht binnen de beeldregie.

De door Vereniging gewenste rode/oranje dakvlakken zijn wellicht qua beeld charmant maar staan op gespannen voet met de noodzaak om de veelal donkere zonnepanelen verantwoord te integreren. Om die reden wordt vaker voor platte of zwarte dakvlakken gekozen.

Zoals bij ad 1. is aangegeven is het ontwerp-bouwplan voor het Oostkwartier inmiddels besproken in de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en heeft het daar een positief advies gekregen.

**Ad 4.**

De archeologische relicten zijn beschermd en beschreven in het bestemmingsplan Nieuwe Vesting middels de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie". Inmiddels zijn daarvan de historische kades nagenoeg geheel gerestaureerd en met de nieuwe kades intussen beeld dragers van de nieuwe woonbuurt. De restanten van de Jacobspoort liggen onder de openbare weg en blijven intact. De aangrenzende nieuwbouw van het Oostkwartier is op voldoende afstand daarvan geprojecteerd. Bij de inrichting van de openbare ruimte rond de schoorsteen (Spirituslaan) zal nog afgewogen worden of en hoe de Jacobspoort zichtbaar kan worden gemaakt. Het gedeeltelijk optrekken van de restanten is dan een optie, maar de haalbaarheid van dit voornemen is afhankelijk van aanwezige ondergrondse leidingen en de bovengrondse rijbaan.

**Ad 5.**

In de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Nieuwe Vesting worden naast wonen ook enkele andere functies mogelijk gemaakt. In het uitwerkingsplan voor het Oostkwartier is circa 300 m<sup>2</sup> aan commerciële ruimte in de plint opgenomen, juist om de gewenste levendigheid rond de Ham / schoorsteen te kunnen realiseren.

**Ad 6.**

De uitwerking van de deelplannen, zoals het Oostkwartier, gebeurt binnen de beoogde stedenbouwkundige structuur en uitwerkingsregels met toegestane bouwhoogtes zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan Nieuwe Vesting. Onverwachte, ongewenste of tegenstellingen in planontwikkelingen zijn daardoor niet te verwachten. De deelplannen worden bovendien openbaar aanbesteed waarbij de planselectie plaatsvindt op basis van onder meer de aspecten plankwaliteit, duurzaamheid, planning en het financiële bod. Voor de eindscore is de plankwaliteit doorslaggevend dan het financiële bod.

**Ad 7.** De door de Vereniging opgesomde kadastrale percelen welke in het hogere waarde besluit zouden ontbreken zijn niet gelegen binnen de grenzen van het plangebied van voorliggend uitwerkingsplan. Het betreffen percelen gelegen in het gebied tussen de Oude Visserhaven en de Wittoucsingel en de Van Konijnenburgweg. Dat deze kadastrale percelen niet genoemd zijn in de opsomming in het hogere waarde besluit is aldus niet relevant voor de procedure van het uitwerkingsplan voor het Oostkwartier.

**Ad 8.** Het hogere waarde besluit is in 2013 genomen in relatie tot het bestemmingsplan Nieuwe Vesting en betreft sindsdien een toetsingskader voor de uitwerkingen binnen dit bestemmingsplan. Dat het betreffende hogere waarde besluit op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) niet gedateerd en getekend is doet niets af aan de rechtsgeldigheid van het betreffende besluit. Het besluit is inmiddels onherroepelijk en staat ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Het is daarmee niet meer mogelijk te ageren tegen dit hogere waarde besluit.

**Ad 9.** Zoals onder ad 8. is aangegeven, is het hogere waarde besluit onherroepelijk. De wijze van tot stand koming van dit besluit is op dit moment dan ook niet meer ter zake doende. Het onherroepelijke besluit betreft nog steeds het toetsingskader voor de uitwerking van deelplannen.

**Ad 10.** Om de benodigde geluidwering van de gevels van de beoogde nieuwbouw te kunnen bepalen dient in principe gebruik gemaakt te worden van de geluidsbelasting op de gevels zoals opgenomen in het onherroepelijke hogere waarde besluit. Het Bouwbesluit biedt echter ook de mogelijkheid om de geluidsbelasting op de gevels van de beoogde nieuwbouw te bepalen aan de hand van een nieuw akoestisch onderzoek. Voor de beoogde nieuwbouw Oostkwartier is gekozen om een nieuw akoestisch onderzoek uit te voeren, dat specifiek gericht is op deze nieuwbouw. In dit nieuwe onderzoek is uitgegaan van het huidige wegtracé (dus na reconstructie) en is gerekend met verkeerscijfers in het jaar 2030. Een aanvullend onderzoek naar wegverkeerslawaai is derhalve niet nodig.

**Ad 11.** De in het akoestisch onderzoek toegepaste verkeersintensiteiten zijn afkomstig uit het BBMA Verkeersmodel 2014. De input van het verkeersmodel 2014 zijn cijfers uit de periode vóór 2014, een periode van economische crisis. Dit verklaart waarom de verkeersintensiteiten uit het model lager liggen dan wat met de kennis van nu zou worden verwacht. Echter was op moment van uitvoeren het onderzoek dit het verkeersmodel wat wordt toegepast bij nieuwbouwwontwikkelingen en verkeersvragen voor de toekomst.

Buiten dat met opstelling van het akoestisch onderzoek gerekend is met de op dat moment best beschikbare verkeersgegevens, bieden ook de verkeersintensiteiten in het nieuwe verkeersmodel geen aanleiding tot uitvoeren van een nieuw akoestisch onderzoek. In het kader van voorliggend uitwerkingsplan is middels het akoestisch onderzoek aangetoond dat voldaan wordt aan de randvoorwaardelijke hogere waarden.

### Eindconclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van de regels en/of verbeelding van het uitwerkingsplan.