

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

**Uitwerkingsplan Nieuwe Vesting, plandeel Waterveste  
en  
Wijzigingsplan Nieuwe Vesting, plandeel Waterveste  
Toelichting en planregels**



## INHOUDSOPGAVE

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| <u>Hoofdstuk 1 Inleiding</u>                                     | 5  |
| 1.1 Aanleiding en doel van de procedure.....                     | 5  |
| 1.2 Begrenzing en ligging van het uitwerkingsplan .....          | 5  |
| <u>Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving plandeel Waterveste</u> ..... | 6  |
| 2.1 Inleiding .....                                              | 6  |
| 2.2 Huidige situatie plandeel Waterveste .....                   | 6  |
| 2.3 Bouwprogramma en beeldregie plandeel Waterveste .....        | 7  |
| 2.4 Ontsluiten en parkeren.....                                  | 8  |
| 2.5 Water, groen, spelen.....                                    | 10 |
| 2.6 Ladder duurzame verstedelijking .....                        | 10 |
| <u>Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten</u> .....                       | 12 |
| 3.1 Water .....                                                  | 12 |
| 3.2. Geluid .....                                                | 12 |
| 3.3 Energie & Duurzaamheid .....                                 | 12 |
| 3.4 Archeologie .....                                            | 12 |
| <u>Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid</u> .....                         | 14 |
| 4.1 Economische uitvoerbaarheid .....                            | 14 |
| 4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....                        | 14 |



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doel van de procedure

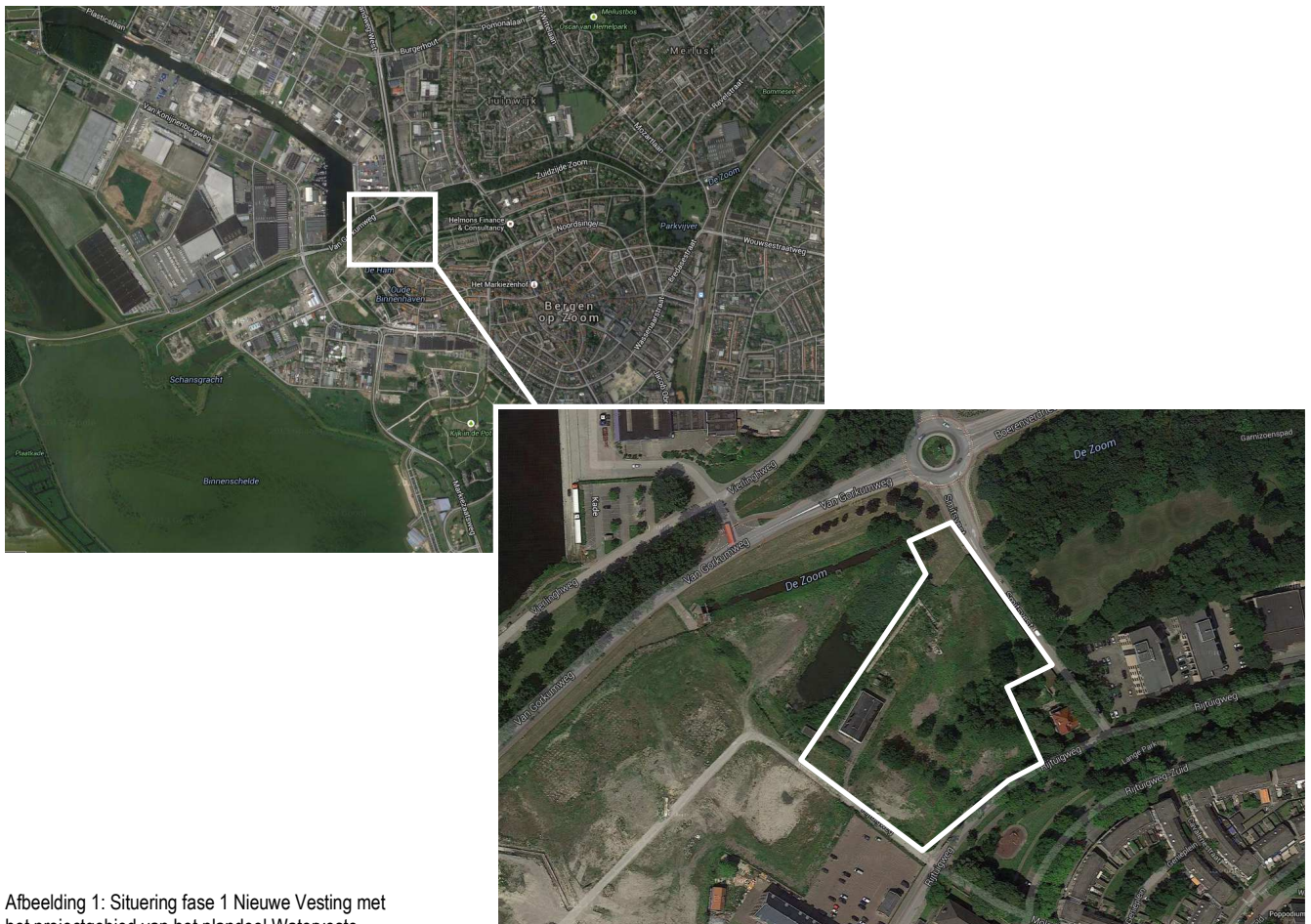
Bij besluit van 21 november 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Nieuwe Vesting' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is een zogeheten globaal uit te werken bestemmingsplan. Hiermee kan de ontwikkeling van het gebied fasegewijs en flexibel qua programma en bouwregeling worden uitgewerkt.

Het beoogde programma voor Nieuwe Vesting bestaat uit een stedelijke herstructurering met circa 600 nieuwe woningen en daarbij behorende voorzieningen, aansluitend op het historische Havenkwartier en de Binnenstad. Het gebied van Nieuwe Vesting, globaal het gebied tussen de (doorsteek naar de) Ham en de Smitsvest, is daarnaast verder opgedeeld in diverse kleinere plandelen/woonbuurten.

Met dit uitwerking- en wijzigingsplan wordt het juridisch planologisch kader voor het deelplan Waterveste nader uitgewerkt. Het betreft de ontwikkeling van maximaal 53 grondgebonden woningen. Daarnaast is in de noordoostelijke hoek van het projectgebied tevens een appartementencomplex voorzien. Voor dit appartementengebouw wordt tevens nog een apart bestemmingsplan opgesteld goed om het qua bestemming en bouwregeling geheel passend te maken.

### 1.2 Begrenzing en ligging van het uitwerkingsplan

Het plangebied ligt ten noordwesten van de stadskern van Bergen op Zoom en wordt aan de noord-westzijde globaal begrenst door de Van Gorkumweg, de Smitsvest aan de noord-oostzijde en ten zuiden door de Rijksweg.



Afbeelding 1: Situering fase 1 Nieuwe Vesting met het projectgebied van het plandeel Waterveste.

## Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving plandeel Waterveste

### 2.1 Inleiding

Het gebied Nieuwe Vesting wordt gerealiseerd op het voormalige Nedalco terrein. Het uitgangspunt van de ontwikkeling is het creëren van een aantrekkelijk woongebied rondom de historische haveningang bij de Ham. Met de nieuwe waterstructuur rond Nieuwe Vesting wordt een (sfeer)relatie gelegd tussen de Ham/Kaai en de Oude Buitenhaven. Daarnaast zal het stadsdeel Nieuwe Vesting op vanzelfsprekende wijze aansluiten op het huidige Havenkwartier en de historische binnenstad.



Afbeelding 2: Situering en sfeerimpressie plandeel Waterveste binnen Nieuwe Vesting fase 1

### 2.2 Huidige situatie plandeel Waterveste

Bergen op Zoom ontstond in de 13<sup>e</sup> eeuw langs rivier de Weele die de stad met de Schelde verbond. Door de gunstige ligging aan het water kon de stad zich ontwikkelen tot een vestingstad. Na de slechting van de vestingwerken is er nieuwe havengerelateerde bedrijvigheid gekomen, waaronder de Nedalco. Sinds recente sloop en sanering van Nedalco-terrein ligt het gebied er nagenoeg open en braak bij, met uitzondering van de monumentale gebouwen van het Groot Arsenaal en de schoorsteen.

Het plandeel Waterveste maakt onderdeel uit van het beschermde stadsgezicht voor de binnenstad. Deze gebiedsbescherming is met name gericht op consolidatie van de historische context. Met het verrichte archeologisch onderzoek zijn binnen het plangebied van Nieuwe Vesting en het deelplan Waterveste diverse historische structuren blootgelegd. Deze worden in het stedenbouwkundig plan als uitgangspunt gebruikt. In het kader van het bestemmingsplan Nieuwe Vesting heeft hierover overleg plaats gevonden met Welstand en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Uit deze overleggen volgt dat bij de ontwikkeling het te hanteren Welstandbeleid en de te voeren beeldregie in twee sporen worden opgedeeld:

#### *Behoud – conserveren*

Binnen het plandeel Waterveste zijn delen van de oorspronkelijke vestingmuur in het Smitsvestje vrijgekomen. Deze worden geheel renoveert en binnen het beoogde woongebied opgenomen en geconserveerd.

#### *Versterken - vernieuwen*

De overige nieuwbouw zal landschappelijk stedenbouwkundig een vanzelfsprekend onderdeel moeten gaan uitmaken van de binnenstad. Daarvoor worden de herkenbare structuren opgepakt, versterkt en vernieuwd. Zo krijgt de waterloop van de Zoom, direct ten noorden van Waterveste, een open en zichtbare uitstroming in de nieuwe singelstructuur rondom Nieuwe Vesting. Met betrekking tot Waterveste wordt hieronder nader ingegaan op de beoogde bebouwing en beeldregie.



### 2.3 Bouwprogramma en beeldregie plandeel Waterveste

Binnen het plangebied Waterveste-Smitsvest zijn maximaal 53 woningen voorzien die qua type als volgt zijn onderverdeeld:

| <b>Waterveste-Smitsvest</b> | <b>Woningtype</b>         | <b>Maximale aantallen</b> |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>Langs de Kade</i>        | Rijwoningen               | 17                        |
| <i>Langs de Smitsvest</i>   | Rijwoningen<br>Vrijstaand | 6<br>1                    |
| <i>Langs de Rijtuigweg</i>  | Herenhuizen               | 14                        |
| <i>Binnengebied</i>         | Rijwoningen               | 15                        |
| <b>Totaal</b>               |                           | <b>53</b>                 |

Het versterken van bovengenoemde historische structuren betreft veelal de openbare ruimte. De beeldregie bij de nieuwe bebouwing zal hierop aansluiten.

De woningen binnen Waterveste zijn over het algemeen direct aan de stoep/straat gesitueerd. Zo ontstaat het gewenste stedelijk beeld zoals dat elders in het Havenkwartier en binnenstad aanwezig is. Er zijn dus geen voortuinen beoogd, wel is het mogelijk om bij de entrees en in de plint van gebouwen een zorgvuldige aansluiting naar het openbaar gebied te maken (Bergse stoep) en daarmee de individualiteit van woningen binnen stadsblokken te benadrukken. De mogelijkheid van geveltuintjes is hierbij meegenomen. Overige private (buiten)ruimten zijn zo veel mogelijk aan de geluidsluwe zijde van de woning gesitueerd.

Bij de uitwerking van dit plangebied zijn aan de zijde van de Rijtuigweg grondgebonden woningen gesitueerd waar wel een voortuin mogelijk is gemaakt. Deze tuin past binnen het stedenbouwkundig karakter van het plangebied. Omdat de woningen iets verder naar het zuiden worden geprojecteerd en daarmee in de bestemming Tuin vallen van het moederplan, wordt voor deze woningen onderhavig wijzigingsplan opgesteld.

Qua architectuur is binnen het plandeel Waterveste met schaal en stijkenmerk aansluiting gezocht op de aangrenzende bebouwing van met name het Havenkwartier. Tegelijkertijd is bij de architectonische uitwerking van de

woningen een eigentijds handschrift ontwikkeld “met een knipoog naar het verleden”. Woningen uit de 21<sup>e</sup> eeuw in een herstelde historische context. Ten behoeve van de uitwerking en de verkoop van de woningen zijn onderstaande gevelschetsen gemaakt.



Deze gevelimpressies fungeren als beeldreferentie voor de individuele bouwplannen en vormen zodoende het toetsingskader voor de beeldregie en advisering door Welstand.



Afbeelding 3: gevelimpressies en beeldregie beoogde bebouwing binnen plandeel Waterveste

In het noordoostelijk deel van deze planfase is een appartementencomplex voorzien (het witte kader op de achtergrond in het midden van afbeelding 3). Dit gebouw ligt grotendeels binnen de bestemming 'Wonen - Uit te werken' maar ook in de bestemming 'Groen' en 'Water' van het bestemmingsplan 'Nieuwe Vesting'. Voor de realisatie van het appartementencomplex is een bouwhoogte van maximaal 21,5 meter voorzien. Omdat de situering afwijkt van de uitwerkingsregels wordt voor dit gebouw een apart bestemmingsplan opgesteld.

## 2.4 Ontsluiten en parkeren

Het deelplan Waterveste-Smitsvest is voor het autoverkeer bereikbaar via de Rijtuigweg (erftoegangsweg 30 km/u) die een nieuwe aansluiting krijgt op de Van Konijnenburgweg, de stedelijke randweg (gebiedsontsluitingsweg 50 km/u). De Rijtuigweg heeft in het plangebied een verzamelfunctie met hogere intensiteiten (+/- 6000 mvt/etm). De Van Konijnenburgweg wordt de belangrijkste aanrijroute naar deze eerste woonbuurt binnen Nieuwe Vesting. De huidige aansluiting voor het autoverkeer via de Smitsvest op het Boerenverdriet/Randweg West komt te vervallen. Hier blijft wel een verbinding beschikbaar voor fietsers en voetgangers.

Vanaf de Rijtuigweg wordt een nieuwe erftoegangsweg gerealiseerd in het verlengde van de Molenbergstraat. Ook de huidige Smitsvest wordt erftoegangsweg met aan het einde een keermogelijkheid (voor fietsbrug).

Deze erftoegangswegen ('woonstraten') worden onderling verbonden zodat de woonbuurt twee in/uitgangen krijgt en zo een goede verkeersafwikkeling voor bewoners en bezoekers kan plaatshebben.

Omdat binnen de woonbuurt geen sprake is van een doorgaande route voor autoverkeer is naar verwachting nauwelijks sprake van overlast van gebiedsvreemd verkeer.



Afbeelding 4: indicatieve inrichting en ontsluiting plandeel Waterveste



De bereikbaarheid van de woonbuurt voor het langzaam verkeer verloopt eveneens via de Rijtuigweg maar ook via de Smitsvest. De fietsverbinding via de Smitsvest sluit immers direct aan op het vrijliggende fietspadennetwerk langs de Randweg. De erftoegangswegen binnen het plangebied worden conform Duurzaam Veilig als 30 km/uur gebied ingericht. De fietser rijdt op de erftoegangswegen op de rijbaan. Vanwege de verzamel functie van de Rijtuigweg met hogere intensiteiten wordt bij de inrichting aandacht hieraan besteed. Voor de voetganger is het trottoir beschikbaar.

Het parkeren vindt plaats zowel in het mandelig en in het openbaar gebied. Bij een enkele woning bestaat de aanvullende mogelijkheid van opstelruimte op eigen (achter)erf.

Binnen de woonbuurt Waterveste-Smitsvest is het parkeren uitgewerkt op basis van de normen in de Nota Parkeernormering. Voor de totaal circa 73 woningen wordt gestreefd om gemiddeld 1,7 parkeerplaatsen per woning te realiseren. In onderstaand schema is de parkeerbalans in beeld gebracht zoals die binnen deze eerste woonbuurt binnen Nieuwe Vesting wordt gerealiseerd. Indien een verandering plaatsvindt in het aantal of soort te realiseren woningen, dient op basis van de Nota Parkeernormering het aantal te realiseren parkeerplaatsen te worden aangepast.

| <b>Parkeerbalans Woonbuurt Waterveste-Smitsvest</b>                                                                                                  | <i>Circa totaal</i> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <i>Aantal woningen</i>                                                                                                                               | 73                  |
| <i>Circa aantal parkeerplaatsen in het binnengebied (mandelig terrein)</i>                                                                           | 63                  |
| <i>Circa aantal parkeerplaatsen op trottoir langs Smitsvest en verlengde Molenbergstraat (waarvan 14 huidige parkeerplaatsen voor dubbelgebruik)</i> | 30                  |
| <i>Circa aantal parkeerplaatsen op eigen erf vrijstaande woning</i>                                                                                  | 2                   |
| <i>Circa aantal parkeerplaatsen bij appartementengebouw Smitsvest</i><br>- Op maaiveld (18)<br>- Gebouwd (12)                                        | 30                  |
| <b>totaal aantal parkeerplaatsen</b>                                                                                                                 | <b>Ca 122</b>       |
| <i>Gemiddeld per woning</i>                                                                                                                          | 1,7                 |

De huidige parkeerplaatsen aan het Smitsvest worden verplaatst naar de zijde van de woningen. Deze parkeerplaatsen kunnen worden gebruikt door zowel bewoners (en bezoekers) als werknemers en bezoekers van bedrijven. De activiteit rondom de bedrijven vindt vooral doordeweeks overdag plaats. Deze plaatsen hebben dus een mate van dubbelgebruik. Een afweging is gemaakt hoe de verschillende parkeerplaatsen logisch beschikbaar zijn te maken/ houden voor bewoners. In het binnengebied wordt daarbij de mogelijkheid van mandeligheid onderzocht. De circa 60 parkeerplaatsen daar worden vanuit gemeenschappelijk eigendom toegedeeld naar de afzonderlijke bewoners/woningen. Duidelijk wordt aangegeven dat dit 'privéparkeerterrein' is. Het parkeren aan o.a. het Smitsvest en in het verlengde van de Molenbergstraat is gereguleerd. Dit betekent dat hier een parkeerregime geldt van gecombineerd vergunninghouders- en betaald parkeren.

## 2.5 Water, groen, spelen

In het binnengebied van de woonbuurt Waterveste-Smitsvest is een kleinschalige groen/speelvoorziening opgenomen. Daar kunnen met name de kinderen tot 12 jaar een veilige plek vinden om te spelen, met toezicht vanuit nabijgelegen woningen. Daarnaast is er in het plan een directe verbinding naar het wandel- en (toekomstige) fietspad langs de Zoom, met de begeleidende bossen opgenomen.

Tevens is een ommetje mogelijk langs de nieuwe singel die rond Nieuwe Vesting wordt gerealiseerd. Deze singel krijgt een directe verbinding met de Zoom en zal tevens het bestaande water bij de Smitsvest en de Ham verbinden. Dit oppervlaktewater zal voor kleine (speel)bootjes bevaarbaar zijn en zorgt voor de benodigde waterberging binnen de totale ontwikkeling van de Nieuwe Vesting.

## 2.6 Ladder duurzame verstedelijking

De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Met behulp van de handreiking is de ladder voor duurzame verstedelijking toegepast:

### *Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte*

Bij iedere stedelijke ontwikkeling dient te worden beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Op regionaal niveau hebben de gemeenten in de regio West-Brabant (Bergen op Zoom, Halderberge, Moerdijk, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen en Woensdrecht + Tholen) in samenwerking met de Provincie Noord-Brabant de Regionale Agenda Wonen op gesteld. Deze jaarlijks geactualiseerde woonagenda formuleert vanuit de actuele ontwikkelingen op de regionale woningmarkt de gezamenlijke regionale opgaven die de regio met de provincie jaarlijks wil oppakken. De actuele thema's betreffen regionale woningbouwafspraken voor een periode van ca 10 jaar, waarin gemeenten toewerken naar een programma conform de prognose. Het betreft vooral procesafspraken. Tweejaarlijks informeren gemeenten elkaar over de ontwikkeling van de harde plancapaciteit, vooral in relatie tot de afspraken over harde plancapaciteit. Aan het eind van ieder jaar wordt afspraken geactualiseerd.

Als resultaat van de regionale woningbouwafspraken zijn de woningen in Nieuwe Vesting opgenomen in de harde plancapaciteit en opgenomen in het Beleidsplan Wonen. Gemeenten nemen een regierol op en brengen marktpartijen bij elkaar om (individueel of samen) om vraag en aanbod beter af te stemmen. Met het Beleidsplan Wonen geeft Bergen op Zoom invulling aan die afspraak.

De in dit uitwerkingsplan beoogde stedelijke voorzieningen is een uitwerking van het moederplan "Nieuwe Vestiging" waarin de ontwikkelingsmogelijkheid reeds, zij het indirect mogelijk is. Met de ontwikkeling van Nieuwe Vestiging wordt voorzien in een regionale behoefte aan woonruimte. Waarbij de flexibiliteit bestaat om qua woningtype aan te sluiten bij de actuele vraag uit de regio.

Voor de 19 gemeenten in de regio West-Brabant is een bevolkings- en woningbehoefteprognose uitgevoerd. Uit de update (9 oktober 2014) blijkt dat tussen 2014 en 2019 een groei van de woningvoorraad van 17.600 woningen is voorzien. Tussen 2020 en 2029 is een groei voorzien van 18.200 woningen. Er ligt voor de regio nog een behoorlijke bouwopgave. Ook in het kader van het Beleidsplan Wonen is de jaarlijkse effectieve vraag tot 2020 in beeld gebracht. Deze is tot 2020 gemiddeld 200 woningen per jaar.

In de bevolkings- en woningbehoefteprognose is een capaciteitsindicatie opgenomen gebaseerd op de opgave vanuit de bevolkingsgroei afgezet tegen de totale plancapaciteit in de regio en de harde plancapaciteit in de regio. Het plan voor de Nieuwe Vesting is onderdeel van de harde plancapaciteit nu het bestemmingsplan voor dit gebied is vastgesteld. Harde plannen blijven op de rol staan voor ontwikkeling in de komende jaren. Zachte plannen lenen zich beter voor herprogrammering of herfasering.



### Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk zijn de voor het uitwerkingsplan relevante milieuaspecten in beeld gebracht. Alle benodigde onderzoeken zijn in het kader van het moederplan verricht. Voor deze aspecten wordt verwezen naar het moederplan "Nieuwe Vesting" inclusief de bijbehorende bijlagen. In het bestemmingsplan "Nieuwe Vesting" (vastgesteld op 21 november 2013) is aangetoond dat de beoogde woningbouwontwikkeling mogelijk is.

#### 3.1 Water

In het moederplan "Nieuw Vesting" is een uitgebreide waterparagraaf opgenomen. Betreffende de wateraspecten is bij de totstandkoming van dit plan overleg gevoerd met het waterschap Brabantse Delta. Het plan is zodanig opgesteld dat er ruim wordt voorzien in de noodzakelijke retentievoorziening van water voor dit gebied. De plannen worden verder uitgewerkt in samenspraak met het waterschap en omwille waar nodig afgestemd voor de noodzakelijke vergunningen / ontheffingen vanuit de keur. Kortheidshalve wordt verwezen naar de waterparagraaf uit het moederplan.

#### 3.2 Geluid

Ten behoeve van het plan Nieuwe Vesting te Bergen op Zoom is op 21 november 2013 door de raad van de gemeente Bergen op Zoom een bestemmingsplan vastgesteld. Het plan is gelegen binnen de invloedssfeer van wegverkeerswegen en een industrieterrein, die krachtens de Wet geluidhinder gezoneerd zijn. Ten behoeve van het plan heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom op 21 november 2013 zodoende een hogere waarde krachtens de Wet geluidhinder vastgesteld. Het college heeft het hogere waarde besluit gebaseerd op de rapportage 'Akoestisch onderzoek industrie- en wegverkeerslawaa plan Nieuwe Vesting te Bergen op Zoom', opgesteld door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant d.d. 15 maart 2013 met projectnummer 13020528. De uitwerking zoals vastgelegd in dit uitwerkingsplan is in lijn met voornoemd onderzoek en voldoet daarmee aan de vastgestelde hogere waarden krachtens de Wet geluidhinder.

#### 3.3 Energie & Duurzaamheid

Op de regelgeving rondom energie en duurzaamheid is het bouwbesluit van toepassing. De ambitie van de gemeente is om met dit project een EPL 7,0 (Energieprestatie op Locatie) te halen. Hiervoor kan onder andere gekeken worden naar alternatieve vormen van het opwekken van energie, zoals bijvoorbeeld zonnepanelen of warmtekrachtkoppeling. Ook bestaat de mogelijkheid om aan te sluiten op de stadsverwarming via het leidingnet onder de Rijtuigweg.

#### 3.4 Archeologie

Het plangebied Waterveste had tot voor kort over het hele oppervlak een hoge archeologische verwachting, hetgeen in het bestemmingsplan in een dubbelbestemming archeologie was vertaald.

In 2012 vond een opgraving plaats op de Smitsvest aan de noordzijde van het plangebied. Hier werden resten van de tenaille Gadelliere gevonden in de vorm van muurwerk. Een groot deel van dat muurwerk was omstreeks 1880 weggebroken. Het muurwerk van de 18de-eeuwse vesting zoals dat in 2012 werd blootgelegd, vertegenwoordigt zowel een archeologische als (bouw)historische waarde en verdient daarom in situ bewaard te blijven. Het is tevens een inspiratie voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk.

Ook werden er resten gevonden van de oudere grachten van de ravelijnen uit de 16de en 17de eeuw, die aan de tenaille vooraf gingen. Het onderzoek was ook gericht op het lokaliseren van oudere bewoningssporen.

Deze laatste werden aangetroffen in de vorm van een verhoogde weg uit de 14de eeuw, die noordwaarts over het terrein leidde. De resten van de grachten en van de weg lagen alle dieper dan 1 meter onder het maaiveld.

Een onderzoek met behulp van proefsleuven op de locatie van het voormalige 18de-eeuwse lunet Paravicini in 2012 leverde geen resten meer op. Het lunet, waarvan de zuidelijke flank nog bewaard is in de vorm van de noordoever van de Smitsvest, had waarschijnlijk een opbouw die hoger dan het maaiveld reikte en bij de ontmanteling volledig werd gesloopt. Ter plaatse werden wel, op een diepte van 1,50 meter, resten van spoorrails van rond 1900 aangetroffen. Deze bleken niet behoudenswaardig.

Omdat reeds opgravingen hebben plaatsgevonden en omdat een deel van de sporen niet behoudenswaardig zijn gebleken, kan een deel van de archeologische bestemming van het plangebied worden gehaald. Dit gebeurt middels een selectiebesluit. Vooruitlopend op dit selectiebesluit is reeds de bestemming van de gronden verwijderd waar reeds opgravingen hebben plaatsgevonden en waar zich thans geen (te behouden) archeologische waarden meer bevinden. De archeologische dubbelbestemming blijft onveranderd voor het muurwerk van bastion Gadelliere (Smitsvest) en voor

een gedeelte van het plangebied aan de voormalige toegangsweg, vanaf de Rijtuigweg. In dit gebied bevinden zich resten van de verhoogde weg uit de 14de eeuw.

Voor het muurwerk van bastion Gadelliere geldt een verbod op graafwerken dieper dan 50 cm, ongeacht het oppervlak van de graafwerken.

Voor het plandeel met de sporen van de verhoogde weg geldt een verbod op graafwerken dieper dan 1 meter onder het huidige maaiveld en groter dan 50 m<sup>2</sup>.

Graafwerken in de genoemde gebieden zijn alleen mogelijk na een vergunning op basis van artikel 38 van de Monumentenwet.



## **Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid**

### **4.1 Economische uitvoerbaarheid**

Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid is een exploitatieopzet opgesteld door de gemeente Bergen op Zoom. Hierin zijn de baten en de lasten van het gehele plangebied uitgewerkt. Uit de exploitatieopzet blijkt dat de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling is gewaarborgd.

### **4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **Vooroverleg**

Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Bro wordt het concept-ontwerp uitwerkingsplan naar de wettelijk verplichte en andere door de gemeente erkende overlegpartners verzonden. De overlegpartners hebben in een eerder stadium bij de procedure van het bestemmingsplan 'Nieuwe Vesting' geadviseerd over de ontwikkeling van het gehele gebied waar voorliggend uitwerkingsplan onderdeel van uitmaakt en aangegeven geen bezwaren te hebben.

#### **Zienswijzen**

Het ontwerp uitwerkingsplan ligt zes weken ter inzage. Gedurende deze periode heeft een ieder de gelegenheid om een zienswijze omtrent het plan naar voren te brengen. Het ontwerp uitwerkingsplan heeft met ingang van 12 januari 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzage termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.