



Vereniging Binnenstad Bergen op Zoom

secretariaat: Dubbelstraat 20
4611 GK Bergen op Zoom
telefoon: (0164) 242333
email: secretaris@verenigingbinnenstad.net
website: www.verenigingbinnenstad.net

Aan het College van Burgemeester en
Wethouders van Bergen op Zoom
Postbus 35
4600 AA BERGEN OP ZOOM

AFGEVEN TEGEN ONTVANGSTBEWIJS

Bergen op Zoom, 30 oktober 2017

Onderwerp: Bezwaar omgevingsvergunning met het vergunningnummer:
201709050MV12730 en poststuk nummer: U17-013606

Geacht college,

Ingevolge het bepaalde in de Algemene Wet Bestuursrecht maken wij bezwaar tegen de door u verstrekte omgevingsvergunning met bovenvermeld nummer.

Ons bezwaar richt zich onderscheidenlijk op de volgende aspecten:

- Het perceel waarop het betreffende bouwenplan wordt gerealiseerd, is gelegen in een gebied dat is aangewezen als een Rijks beschermd stadsgezicht, zoals bedoeld in artikel 1, onder g van de Monumentenwet 1988, thans de Erfgoedwet. Naast het perceel en in de nabije omgeving staan gebouwen met een hoogstaand monumentale waarde, welke immer als blikvanger hebben gefungeerd voor gebied en omgeving. Het bouwplan veroorzaakt een enorme visuele schade en aantasting van een uniek historisch gebied -kenmerkend door historische gebouwen in samenhang met historiserend ogende grondgebonden woningen-, hetgeen voor ons onacceptabel en onverantwoord is.
- De skyline van deze woonwijk wordt met de komst van dit bouwplan ernstig schade aangedaan om nog maar niet te spreken over hoeveel overlast de al aanwezige woningen zullen krijgen van: schaduwwerking, verminderd uitzicht en lichttoetreding.
- Het bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Nieuwe Vesting". Essentieel daarbij is dat het plan niet past binnen het bouwvlak alsook de maximaal toegestane bouwhoogte van 25 meter overschrijdt.
- De locatie waarop het bouwen betrekking heeft maakt onderdeel uit van een bodemsaneringsgebied waarvoor door de provincie Noord-Brabant (i.c. de OMWB)

een beschikking is afgegeven. De bovenkant van de keldervloer ligt op 1.50 onder het straatpeil (peil 0 op de tekening nr. 4.06 d.d. 30-11-2016). De onderkant van deze vloer en zeker op plaatsen waar palen en fundering elkaar raken alsmede de liftschacht zullen de grond lager dan de leeflaag (tot 1.75m onder peil 0) roeren en aantasten, hetgeen niet is toegestaan. In de voorwaarden en bedingen in de koopakte staat tevens dat het niet is toegestaan dieper dan 1.00 m onder het maaiveld werkzaamheden uit te voeren.

- Volgens u is de aanvraag conform artikel 3.8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gepubliceerd op 07 september 2017. Dit is niet het geval. Publicatie van de aanvraag heeft pas plaatsgevonden op 17 september 2017 (dit terwijl aanvraag al op 4 september is ontvangen). Vervolgens verstrekt u drie dagen later, op 20 september de Omgevingsvergunning, publicatie daarvan vindt pas plaats op 1 oktober 2017. Daar waar u voor een aanvraag omgevingsvergunning 8 weken de tijd heeft alvorens deze al dan niet te vergunnen (hetgeen voor een dergelijk omvangrijk bouwwerk op een beladen locatie als deze zeker niet te veel is), doet u er bij onderhavige aanvraag slechts iets meer dan twee weken over om te besluiten en schuift u de verplichte publicaties voor u uit waardoor belanghebbenden en/of potentiële bezwaarmakers onder tijdsdruk komen te staan. Hoe het ook zij, het wekt de indruk van bewust manipuleren van het recht tot inspraakmogelijkheden c.q. indienen van zienswijzen.
- Zonder dat belanghebbenden maar enig idee hadden welk bouwplan er gerealiseerd zou gaan worden op de locatie 'Op De Weele' was de gemeente Bergen op Zoom al ruim een jaar, waarschijnlijk al langer, sedert eind 2015, op de hoogte van de ontwikkeling van de 39 appartementen c.q. de onderhavige omgevingsvergunning. De eerste tekeningen van de huidige architect dateren van 30 november 2016, de voorbesprekingen dateren dus van ruim vóór die tijd en nimmer heeft de gemeente bij monde van haar ambtenaren of bestuurders iets laten weten van deze plannen. Navraag naar de toekomstige invulling van deze locatie van bewoners die in het plangebied een woning hebben gekocht of voornemens waren een woning te kopen hebben nooit enige onrust of argwaan teweeggebracht. Bewoners zijn door de makelaars en de gemeente tijdens het aankoopproces voor vragen expliciet verwezen naar o.a. de websites www.denieuwekaai.nl , www.waterveste.nl en www.nieuwevesting.nl . Op deze websites is voor het betreffende perceel of geen informatie verschaft of louter en alleen afbeeldingen met grondgebonden woningen aangegeven. Er was geen enkele informatie welke er op wees dat daar een appartementencomplex van 24,5 meter hoog zou komen. Tot op de dag van vandaag geven internetpagina's van de gemeente geen tot weinig duidelijkheid over de voorgenomen plannen. Ook de Vereniging Binnenstad was er gerust op dat na de gesprekken in 2013 -waar met succes werd bereikt dat in het onderhavig plangebied de maximaal toegestane bouwhoogte van "sgd-g1" van 30 meter naar 25 meter werd gebracht- het hier zou gaan om één bouwwerk, te weten het landmark de Hamtoren. In de nota van commentaar van 18 oktober 2013, welke ook ter kennisname is gebracht aan de gemeenteraad staat letterlijk:

Citaat1: "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." Hieruit blijkt dat aangesloten moet worden bij het beeldkwaliteitsplan voor de binnenstad. In dit beeldkwaliteitsplan is hoogbouw zoals beoogd bij Op de Weele niet toegestaan.

Citaat 2: *“Bij de entrees, op markante plekken langs de nieuwe singel en bovenop voorzieningen is een bouwmassa tot 20 meter hoogte mogelijk. Éénmalig is aan de kop van de Ham een bijzondere massa tot circa 30 m. mogelijk, als beoogd stedelijk baken van Nieuwe Vesting ”.* Verderop in deze zelfde nota staat *“Naar aanleiding van het overleg op 23 september 2013 met betrekking tot de zienswijzen is de maximale bouwhoogte aan de kop van de Ham aangepast naar 25 meter “.*

Het woongebied zou zich ontwikkelen in de lijn van de toelichting en het beeldkwaliteitsplan van het bestemmingsplan. In feite werd vastgelegd en gemeentebreed afgesproken dat de in het bestemmingsplan geboden mogelijkheid “sgd-g1” slechts één bouwwerk zou betreffen.

Op 21 september 2017 meldt BN DeStem: *Het hele terrein wordt overgedaan aan ontwikkelaar Marcel Simons die het gedeelte waar het WiBoZ-complex verrijst later overdraagt aan de initiatiefnemers. Simons zet op zijn stuk een woontoren neer van 7 a 8 lagen. Daarin is plek voor 39 huurappartementen die tussen de 70 en 88 vierkante meter oppervlakte hebben. Ook zijn er drie penthouses op de bovenste verdieping. Simons: Ze vallen in de vrije huursector en worden aangeboden voor 700 tot 800 euro per maand. Begin oktober houden we een infomarkt.”*

De Stadsmakelaar stelt op zijn website: *“Simons gaat zelf ook een complex op het terrein realiseren. Dat bestaat uit 39 huurappartementen in de middel dure klasse. Het gaat dan om woningen in de vrije huursector van 700 tot 800 euro in de maand. Voor dat bedrag krijgen de mensen zo’n 70 tot 88 vierkante meter. Alle appartementen hebben twee slaapkamers. Parkeergelegenheid wordt op het eigen terrein gerealiseerd”.*

De grond is op 13 oktober 2017 overgedragen aan M. Simons Vastgoed BV. De verkoopovereenkomst daartoe was ondertekend op 21 september 2017, de dag na verzending van de omgevingsvergunning. Deze is in de Bergse Bode van 1 oktober gepubliceerd. Pas op 3 oktober 2017 op een openbare avond zijn omwonenden geïnformeerd over dit bouwplan en over het Uitwerkingsplan Op de Weele. Twee dagen daarna stond direct al de verontrusting in de krant en op de sociale media. Dat de omwonenden hierdoor met een voldongen feit zijn geconfronteerd is overduidelijk. Van het wettelijk voorgeschreven zorgvuldig omgaan met de belangen van omwonenden en deze tijdig en adequaat informeren, is absoluut en overduidelijk dan ook geen sprake.

- We zijn er stellig van overtuigd dat er een slecht idee en vooral een slecht plan wordt gepresenteerd. Op voorhand kunnen wij u aangeven dat het plan zal leiden tot een veelheid van gerechtelijke procedures en schadeclaims, zowel tegen gemeente als makelaars. De te verwachten gemeentelijk “winst” door grondverkoop zal teniet worden gedaan door de vele proces- en procedurekosten. Onder andere procedures voor de schending van informatieplicht, opgewekt vertrouwen, misleiding, planschade, schaduwshade en allerlei andere kwesties.

Nu reeds kunnen wij u melden dat onderhavige zaak en de gehele gang van zaken zal worden voorgelegd aan de Nationale Ombudsman, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en mogelijk de Minister.

- In de eigendomsakte zijn verschillende voorwaarden opgenomen, opgelegd door de gemeente:
4. Koper en WiBoz zijn ermee bekend dat deze woningen gedurende vijf en twintig (25) jaar na oplevering van het woongebouw in het sociale segment voor deze doelgroep dient te behouden.

5. *Koper dient de aanvangshuur voor de negen en dertig (39) appartementen middel dure huur, te maximaliseren op gemiddeld zeven honderd veertig euro (€ 740,00) per maand exclusief servicekosten per appartement. Dat wil zeggen dat de totale huursom voor de negen en dertig (39) appartementen bij aanvang van de huur maximaal drie honderd zes en veertig duizend drie honderd twintig euro (€ 346.320,00) per jaar bedraagt exclusief servicekosten. Daarnaast is de huurprijsverhoging per jaar gemaximeerd op twee vijf/tiende procent (2,5%), inhoudende dat koper gedurende tien (10) jaar na oplevering en het sluiten van de huurovereenkomst jaarlijks de huurprijzen voor de negen en dertig (30) appartementen maximaal mag verhogen met twee vijf/tiende procent (2,5%). Koper dient ten bewijs hiervan geanonimiseerd de huurprijsverhogingen jaarlijks te verstrekken aan verkoper ten einde te controleren dat koper zich aan de gemaakte afspraken houdt.*

De gemeente heeft door oplegging van voorwaarden duidelijk een vinger in de pap willen hebben en willen houden voor de exploitatie en de doelgroep van deze woningen. Uit deze "vinger" blijkt al dat sociale woningbouw beoogd is en dat staat ook in de akte. Hoewel, de tekst van de akte is slordig en niet eenduidig: "10 jaar na de oplevering en de verhuur". Deze termijnen vallen ten eerste niet (exact) gelijktijdig. Ten tweede: telt de 1^e huurovereenkomst of de laatste? Ten derde: typefout: (30) na negen en dertig. De maximale (kale) aanvangshuur bedraagt *gemiddeld*?! € 740,- dit terwijl de maximale huur voor sociale woningen de liberalisatiegrens is van € 710,68 (prijsspeil 2017). Hoe valt de verplichting om woningen in het sociale segment te verhuren met de aanwezigheid van drie penthouses? De contractueel opgelegde maximum huurverplichting geldt ook voor de penthouses. Dat lijkt ridicuul.

Daarnaast is het de vraag wat er door de bewoners betaald moet gaan worden voor de parkeerplaatsen op eigen terrein? Gaan die dat betalen, of gaan zij op openbaar terrein parkeren? Kunnen zij überhaupt naast huur en servicekosten ook nog een parkeerplaats betalen (gezien het hier sociale woningbouw betreft). Juist door het zogenaamd passend toewijzen, In het geval de parkeerplaatsen niet worden gehuurd zijn de bewoners aangewezen op openbare parkeerplaatsen en gaat toegepaste parkeernormering en parkeerbalans van onderhavige buurt mank.

- Ten onrechte garandeert de gemeente, als verkopende partij in de notariële eigendomsakte, dat het verkochte niet in een beschermd Stadsgezicht ligt. Immers artikel 4 sub g luidt:
"De verkoper garandeert het volgende:
a...
g. aan verkoper is betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor)aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend:
- als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet, behoudens de erf afscheidende muur aan de achter- en zijkant van het verkochte perceel bouwterrein;
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet,"
- Uitvoering geven aan een goede Ruimtelijke Ordening betekent ook dat de financiële haalbaarheid van de ten uitvoer te brengen plannen op orde is. De aankoop door Simons is betaald uit eigen middelen. Er is geen hypotheekrecht op de grond gevestigd (bron: kadaster 26-10-2017). Naast aankoop komen er de bouwkosten, bijkomende kosten o.a. renovatie van de historische muur rond het perceel à € 200.000,00. Heeft de gemeente inzicht in de wijze van financiering en de exploitatieopzet?
- We zijn van mening dat het realiseren van sociale woningbouw een kerntaak is van woningcorporaties en niet thuishoort bij een particulier ontwikkelaar. Heeft het college

duidelijke afspraken gemaakt over huurdersparticipatie, toewijzing, instandhoudingstermijn, huurbeleid, etc. etc. Met name voor de Bergse huurder en woningzoekende maken wij ons ernstig zorgen.

- De afstand tussen het Groot Arsenaal bedraagt 9,5 meter. Twee hoge gebouwen op een dergelijke afstand van elkaar geeft aanleiding tot diverse problemen waaronder, tocht- en windoverlast tussen de panden en op de balkons, lichtbeperking en schaduwoverlast. Ook het groot Arsenaal kan ernstige hinder ondervinden door aanwezigheid van een dergelijk groot appartementencomplex (klankkast), met mogelijke consequenties voor het Groot Arsenaal. Schaduwoverlast/hinder ontstaat er ook voor de grondgebonden woningen aan de Blauwe Schuit en daarachter. Heeft de gemeente een onderzoek laten verrichten en een rapport laten opstellen?
- Naast alle vermeende geheimhouding omtrent de ontwikkeling van dit plan blijkt achteraf dat op 01-09-17 het volgende in de Staatscourant is gepubliceerd:
Voor de locatie Op de Weele is nu een plan ontwikkeld. Het betreft de ontwikkeling van twee gebouwen met een verdiepte parkeervoorziening. Het eerste gebouw bevat 39 middel dure huurappartementen en gebouw 2 bevat 21 woonzorgeenheden van WiboZ (Wooninitiatief Bergen op Zoom) ten behoeve van zorg van kinderen met een verstandelijke beperking. Het uitwerkingsplan "Nieuwe Vesting, deel Op de Weele bevat de planologische regeling om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Bewoners en belanghebbenden hadden dus al eerder in kennis kunnen worden gesteld.

- Het plan is strijd met redelijke eisen van welstand: de locatie, de afmetingen en de afstand tot het Groot Arsenaal in samenhang met het beeldkwaliteitsplan Binnenstad en in samenhang met de normen en uitgangspunten zoals geformuleerd in de toelichting van het BP Nieuwe Vesting, zoals dit ter inzage heeft gelegen. Tevens is het in strijd met de zienswijzen zoals die in overleg zijn besproken in samenhang met het gemeenteraadsbesluit tot het gewijzigd vaststellen daarvan. Daarnaast strookt de ontwikkeling niet met het beeldregieplan zoals dat in het bestemmingsplan in het vooruitzicht is gesteld. Het staat ver van de algemeen aanvaarde en gehanteerde normen van stedenbouw en het doet afbreuk aan het Beschermd Stadsgezicht van Bergen op Zoom;
- Noch M. Simons Vastgoed BV noch de gemeente heeft vooraf een behoorlijke voorlichting gegeven zoals dit wettelijk is voorgeschreven en zoals bijv. ERA Contour dat op 14 december 2016 wel deed m.b.t. het "Hamhuis" en 14 waterwoningen, zie: <http://www.denieuwekaai.nl/nieuws/21/informatieboekje-appartementenbeschikbaar.html>. Net als in eerder genoemde internetpagina's staat in genoemd informatieboekje d.d. 14 december 2016 een heel andere plattegrondtekening van Op de Weele dan thans aan de orde is.
- In de vergunning wordt gesproken over een totale hoogte van 25,4 meter van het gebouw en vanaf het maaiveld 24,1 meter. De hoogte van 25,4 meter is niet te herleiden uit de bij de vergunning toegevoegde tekeningen. In het moederplan art. 11.3.4 is opgenomen dat het bevoegd gezag schriftelijk advies moet inwinnen bij de stadsarcheoloog alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning. Dit advies ontbreekt in de vergunning.
- Het betreffende gebied is een aangewezen beschermd stadsgezicht, het betrokken bouwplan mag geen onevenredige afbreuk doen aan en strekt mede tot behoud of versterking van de aanwezige historisch-ruimtelijke en cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht. Er is niet onderbouwd dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden.

- U belast de aanvrager met leges o.a. voor het afwijken van het bestemmingsplan. Het gehanteerde bedrag van € 226,59 is ons inziens niet correct en moet conform uw legesverordening en de omvang van het bouwwerk en bijbehorende bouwkosten minimaal € 11.089,80 bedragen. De bouwkosten (exclusief omzetbelasting) zoals deze door u zijn vastgesteld bedragen € 100.000,00 per appartement met een totaal van € 3.900.000,00. Verlaging van de bouwkosten en daarmee een lagere doorberekening van leges is, indien tijdig en met redenen omkleed mogelijk. Van lagere bouwkosten zal geen sprake zijn. Eerder van hogere, echter daar treft u geen voorziening voor en doet u zich mogelijk tekort.

Met inachtneming van bovengenoemde argumenten, feiten en redenen verzoekt de Vereniging Binnenstad u om de bedoelde omgevingsvergunning in te trekken dan wel te vernietigen.

Hoogachtend,
Vereniging Binnenstad Bergen op Zoom,

P.W. Juten
voorzitter

Ph.A. Aertssen
secretaris

Bijlagen:

- Verslag gesprek d.d. 21-02-2013;
- Verslag gesprek d.d. 23-09-2013
- Besluit gemeenteraad RVB13-0089 bestemmingsplan Nieuwe Vesting gewijzigd vastgesteld