

## Vereniging Binnenstad Bergen op Zoom

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

### **WOONTOREN OP DE WEELE**

**Nadere motivering en aanvulling van zienswijzen.**



Illustratie verkoopbrochure De Nieuwe Kaai fase 2, dec. 2015

Leeswijzer / Inhoudsopgave.

In het navolgende stuk staan opmerkingen betreffende het "Uitwerkingsplan Op de Weele" en ook wel opmerkingen betreffende de omgevingsvergunning d.d. 20 september 2017. Omdat het uitwerkingsplan geheel is toegesneden op het bouwplan en het bouwplan wordt mogelijk gemaakt door het uitwerkingsplan zijn de opmerkingen veelal uitwisselbaar.

## **INHOUD**

Financiële haalbaarheid

Selectie/meest optimale plan?

Anterieure Overeenkomst? Planschade geregeld?

Beschermd Stadsgezicht.

Totstandkoming moederplan Nieuwe Vesting

    Commissie Stad en ruimte 22 mei 2013: onvolledig geïnformeerd

    Overleg Rijksdienst Cultureel Erfgoed, kreeg ook onvolledige info als commissie?

Totstandkoming Uitwerkingsplan Op de Weele

    Maatschappelijke uitvoerbaarheid

    Werden de omgeving en belanghebbenden goed voorgelicht?

Economische uitvoerbaarheid

Parkeren / parkeernormering / "knip" met plan WIBOZ

Welstand.

Welstandaspect: hoger dan het voorziene "landmark" Hamhuis

Onzorgvuldige voorbereiding

Advies Stadsarcheoloog ontbreekt

Hoogte

Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Industrielawaai

Gecumuleerde geluidsbelasting

Gewijzigde omstandigheden

    (van Gorkumweg vernieuwd, MCT geluidvoorschriften veranderd, Noordland volgebouwd)

Windklimaatonderzoek.

Bezinning en schaduwhinder

Bodemsanering.

Conclusie

## **Onderstaande uiteenzettingen leiden tot de navolgende CONCLUSIE:**

Het uitwerkingsplan Op de Weele had niet aldus vastgesteld mogen worden en dient te worden ingetrokken ofwel vernietigd ofwel dient daaraan goedkeuring te worden onthouden.



Fotomontage bouwplan en Groot Arsenaal

### **Financiële haalbaarheid?.**

Men zou op grond van opgelegde voorwaarden in de verkoopakte kunnen aannemen dat alle grond voor het sociale segment wordt bestemd. Of dat 2067 m<sup>2</sup> sociaal segment voor huurappartementen is en 633 m<sup>2</sup> (Wiboz) voor woonzorg is.

Vraag hierbij is wel hoe de 3 penthouses (met 3 bijbehorende?) garages te beschouwen?

En wat zijn de plannen van de projectontwikkelaar in de toekomst?:

Exploiteren? Splitsen? Verkopen? Of anders?

Is daar onderzoek naar gedaan of zijn daar afspraken over gemaakt, hetgeen van groot belang voor de beoordeling van de financiële haalbaarheid van het plan waarvoor dit Uitwerkingsplan is gemaakt.

De oppervlakte van de twee percelen is:

Sectie H nr. 5946. 20 a 67 ca. (2067 m<sup>2</sup> en sectie H nr. 5947, 6 a 33 ca. (633 m<sup>2</sup> )

Totaal: 2700 m<sup>2</sup> , gekocht voor € 1.100.000,-- + btw € 231.000,-- = € 1.331.000,--.

De door de gemeente in het kader van de leges vastgestelde bouwkosten bedragen € 3.900.000,--.

Deze zullen in de praktijk veel hoger uitvallen

Daardoor komt de financiële haalbaarheid nog meer op losse schroeven te staan.

De verhuurprijs in de sociale sector is maximaal € 710,68 per maand, maar de in koopovereenkomst staat “*gemiddeld* € 740,--“ (!) per maand. Dit roept vraagtekens op.

### **Selectie van de projectontwikkelaar/meest optimale plan?**

Is de projectontwikkelaar wel op de voorgeschreven wijze en transparant geselecteerd? Waren er nog andere gegadigden? En zijn die in de gelegenheid gesteld plannen te ontwikkelen, voor te dragen en mee te dingen? Is er een afgewogen keuze gemaakt? Met andere woorden: is hier wel met inachtneming van alle ter plaatse geldende voorwaarden en aspecten, haalbaarheid, beschermd stadsgezicht, doelgroepen, parkeren, enz. wel het meest optimale plan op deze locatie gekozen? Zo niet, dan dient een andere keuze gemaakt te worden en het huidige traject te worden stopgezet. Beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald.

### **Is er met de projectontwikkelaar een Anterieure Overeenkomst (AO) gesloten?**

Is planschade afgedekt? Dit blijkt niet.

Dit maakt dit Uitwerkingsplan een sprong in het duister, een riskant gebeuren, met mogelijk zeer grote nadelige financiële consequenties voor de gemeente Bergen op Zoom. Het uitwerkingsplan is dus niet juist voorbereid en vastgesteld.

Als er wel een AO is, waarom is deze AO dan niet in de stukken genoemd?

Wat zijn de (overige) onderwerpen die in de AO genoemd zijn?

Al deze zaken zijn van belang zijn in verband met de beoordeling van de financiële haalbaarheid.



### **Beschermd Stadsgezicht:**

Het perceel waarop het betreffende bouwplan is geprojecteerd is gelegen in een gebied dat is aangewezen als een van Rijksweg 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 hoogstaande monumentale waarde, welke steeds als blikvanger hebben gefungeerd voor gebied en omgeving.

Het bouwplan, waarvoor het uitwerkingsplan is gemaakt en geheel op is toegeschreven, veroorzaakt een enorme visuele schade en aantasting van een uniek historisch gebied -

kenmerkend door historische gebouwen in samenhang met historiserend ogende grondgebonden woningen, hetgeen 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.”

### **Totstandkoming moederplan Nieuwe Vesting.**

De commissie Stad en Ruimte op 22 mei 2013 werd onvolledig geïnformeerd. In deze commissiebehandeling is met geen woord gesproken over “hoogte”. In het daar besproken ontwerpbestemmingsplan (RMD13-0018) wordt immers geen hoogte voor het onderhavige gebied genoemd. In het op 22 mei 2013 in de commissie besproken ontwerp noch de toelichting noch regels staat nergens de hoogte van 30 meter of dergelijks, op een vage uitzondering (hier)na . Ook sgd-g1 staat niet in de tekst of de regels. De aanduiding sgd-d1 staat alleen in uiterst kleine letters 6x op de kaart aan het slot van RMD13-0018.

Het woord “hoogte” werd in dat genoemd ontwerp 82 x genoemd. Voor zover van belang:

*Pag. 32 Massa en vorm van gebouwen*

*- De maximale bouwhoogte is 14 meter. Uitzonderingen worden aangegeven in het bestemmingsplan;*

*Massa en vorm van de gebouwen - De maximale bouwhoogte ligt tussen 10 en 20 meter. Hoogteaccenten van maximaal 30 meter worden aangegeven in het bestemmingsplan en de randvoorwaarden worden daarin nader uitgewerkt;*

*p. 57 Wonen (W)*

*Er zijn twee vrijstaande woningen opgenomen. Voor de bebouwing wordt uitgegaan van een situering binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte.*

Slechts met veel zoeken had de commissie éénmaal een vage vermelding van 30 meter kunnen zien.

### **Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.**

Volgens de toelichting op het bestemmingsplan Nieuwe Vesting is vooroverleg gevoerd met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Mede gezien de onvolledige informatie die voor de zitting van 22 mei 2013 aan de commissie Stad en Ruimte werd verstrekt rijst de vraag welke informatie door de gemeente in het kader van Beschermd Stadsgezicht en de aanwezigheid van rijksmonumenten in het plangebied aan de Rijksdienst is voorgelegd.

Als de Rijksdienst dezelfde informatie kreeg als die welke aan de commissie werd voorgelegd dan werd de Rijksdienst ook onvolledig voorgelicht en kon zij niet voorzien en niet opkomen of optreden tegen aantasting van het beschermd stadsgezicht en de directe monumentale omgeving van het Groot Arsenaal.

Deze onvolledige informatieverstrekking zou een ernstig gebrek vormen in de totstandkoming van het bestemmingsplan welke doorwerkt en effecten heeft op het Uitwerkingsplan, waardoor dit uitwerkingsplan niet in de voorgestelde vorm tot stand mag worden gebracht.

### **Totstandkoming van het Uitwerkingsplan Op de Weele:**

Het uitwerkingsplan is niet ter goedkeuring of advies voorgelegd aan enige andere overheid of terzake deskundige instantie. Kennelijk hooguit toegezonden, slechts “ter kennisname”.



De toelichting op het uitwerkingsplan stelt:

### **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

*Vooroverleg*

*Overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Bro is het ontwerp uitwerking- en wijzigingsplan 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 uitwerking- en uitwerkingsplan onderdeel van uitmaakt.*

Van enig vooroverleg blijkt echter niet. Er zijn noch een verzendlijst aan instanties noch goedkeurende of afkeurende reacties van andere instanties bij het uitwerkingsplan gevoegd.

### **Werden de omgeving en belanghebbenden goed voorgelicht?**

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, waar ook een informatieboek beschikbaar was en ook te downloaden.

### **Economische uitvoerbaarheid.**

De wet schrijft voor dat een bestemmingsplan wordt voorzien van een paragraaf over de economische haalbaarheid van het bestemmingsplan. Deze verplichting geldt ook voor een uitwerkingsplan.

De toelichting op het uitwerkingsplan stelt:

### **5.1 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 'Uitbreidingsplan Op de Weele' is gewaarborgd.*

Waarop slaat: "economische uitvoerbaarheid": in dit verband?

Duidt dit op dat de gemeente uit verkoopopbrengst van de grond de kosten van bouwrijp maken van omgeving etc. kan bekostigen? Of wordt bedoeld dat het project economisch haalbaar is?

In het bestemmingsplan Nieuwe Vesting stond:

#### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

*Voorliggend bestemmingsplan wordt voor rekening en risico van de gemeente Bergen op Zoom uitgevoerd.*

*Grondexploitatie*

*In de Wet ruimtelijke ordening is een afdeling omtrent de grondexploitatie opgenomen. Deze afdeling regelt verplicht kostenverhaal door de gemeente. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Van een exploitatieplan kan worden afgezien door in het kostenverhaal anderszins te voorzien (overeenkomst met alle grondeigenaren in het plangebied of volledig grondeigendom).*

*De gronden zijn eigendom van de gemeente Bergen op Zoom. De gemeente is dan ook niet genoodzaakt op basis van 6.12 Wro een exploitatieplan vast te stellen.*

*Voor het plan Schelde Vesting is een grondexploitatie, hierin is ook voorzien in het deelplan Nieuwe Vesting.*

*Conclusie*

*In de grondexploitatie is de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan afdoende gewaarborgd. Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.*

Samengevat staat hierboven: een exploitatieplan is niet verplicht, de gronden zijn ons eigendom en die verkopen we aan de ontwikkelaars. En er is daarvoor een grondexploitatie opgesteld, (noot: waarin de kosten van sanering, bouwrijp- en woonrijpmaken zijn verantwoord?) Dus als gemeente lopen we geen risico en dus is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.

Dan nog rijst daarnaast de vraag hoe de ontwikkelaar dit plan gaat bekostigen, of hij kredietwaardig is, of hij ervaring (referenties) heeft, of dat halverwege "de stekker" eruit moet? Met alle gevolgen voor de omgeving!

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 1-12-2017). Naast aankoop komen er de bouwkosten, bijkomende kosten o.a. renovatie van de historische muur rond het perceel begroot op € 200.000,00. Heeft de gemeente inzicht in de wijze van financiering en de exploitatieopzet?

### **Parkeren / Parkeernormering / "knip" met plan WIBOZ**

Door beide gebouwen los van elkaar te ontwerpen en apart daarvoor vergunning aan te vragen ("knip") ontstaat een onvolledig en/of vertekend beeld.

Voorts is de vraag of de Parkeernorm wel goed is toegepast/uitgewerkt?

Zorgwoningen WIBOZ zijn –i.t.t. hetgeen de uitwerkingsplan zegt- extramurale zorg waarvoor volgens de Parkeernormering 1.1. parkeerplaats per woning geldt. Dus niet de 0,4 norm waar het Uitwerkingsplan over spreekt en welke parkeerplaatsen "gemakshalve" - so wie so al ten onrechte als zgn. verwaarloosbaar- buiten beschouwing gelaten worden.

Uitwerkingsplan Op de Weele stelt:

*"Parkeren*

*Binnen de woonbuurt Nieuwe Vesting is het parkeren uitgewerkt op basis van de normen in de Nota Parkeernormering. De 39 appartementen hebben een verschillende grootte waar verschillende parkeernormen voor worden gehanteerd.*

*24 appartementen vallen in de categorie appartement 60-80 m2 met een norm van 1,3 pp;  
12 appartementen vallen in de categorie appartement 80-100 m2 met een norm van 1,6 pp;  
3 appartementen vallen in de categorie appartement 100-120 m2 met een norm van 1,7 pp.  
Voor de 21 WiBoZ kleine woon-zorgeenheden tbv jongeren wordt uitgegaan van een norm van 0,4 pp per eenheid.*

*Voor het plandeel Op de Weele, dat uitgaat van 39 huurappartementen en 21 kleine woon-zorgeenheden tbv jongeren met een beperking, worden totaal circa 61 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit resulteert in de volgende parkeerbalans.*

*Voor de reguliere huurappartementen zijn daarmee op eigen terrein circa 1,2 parkeerplaats per appartement beschikbaar. Bekeken wordt of bij de huurders interesse bestaat voor car-sharing. Voor de kleine woonzorgeenheden voor jongeren zal het eigen autogebruik verwaarloosbaar zijn. Bezoekers kunnen gebruik maken van de aanwezige en extra openbare plaatsen langs de Blauwe Schuit. Het openbaar parkeren is gereguleerd. Dit betekent dat hier een parkeerregime geldt van gecombineerd vergunninghouders- en betaald parkeren."*

*Daarnaast zijn in beide gebouwen fietsparkeervoorzieningen opgenomen."*

Dit levert: (totaal incl. Wiboz)

24 x 1,3 31,2

12 x 1,6 19,2

3 x 1,7 5,1

21x 0,4 23,1 (wiboz)

Totaal: 78,6 = 79 vereiste parkeerplaatsen;

tekening architect toont 3 inpandige garages en 44 parkeerplaatsen buiten op eigen terrein, 79 minus 47 betekent 22 plaatsen tekort.

Alleen de woontoren: levert 55,5 = 56 - 47 betekent 9x te parkeren op openbaar terrein.

Vraag is ook hoe parkeren voor Wiboz wordt geregeld?

Komen op terrein WIBOZ parkeerplaatsen?

Maar hoeveel personeelsleden zijn er bij Wiboz en komen daar? Intern? (nachtwacht?)

Hoeveel dagelijkse bezoeken en auto's van mobiele (thuis)zorg met parkeerdruk zijn er?

## **Welstand.**

De toelichting op bestemmingsplan Nieuwe Vesting stelt:

*"De welstandsnota bevat geen criteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt.*

*Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten wordt voortaan een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld door de stedenbouwkundige of de supervisor, in overleg met de WelstandMonumentenCommissie.*

*De gemeenteraad stelt de welstandscriteria vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota. Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.*

*De welstandscriteria moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de concrete bouwplannen start en worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied."*

De toelichting bestemmingsplan Nieuwe vesting stelt dat de planvorming in overleg met de WMC wordt opgesteld: p.21:

*"De welstandmonumentencommissie heeft daarbij een belangrijke toetsende rol om toe te zien dat historische structuren worden behouden voor de toekomst. Het beeldkwaliteitsplan voor de binnenstad van Bergen op Zoom en opgenomen in de welstandsnota dient als toetsingskader voor de welstandsmonumentencommissie. De planvorming wordt daarom in overleg met de welstandmonumentencommissie opgesteld.*

p. 29:

*"4.10 Welstandkader en beeldregie*

*Het plangebied Nieuwe Vesting is, na de sloop van de bebouwing van Nedalco, vrijwel braakliggend en er zijn momenteel nauwelijks leesbare structuren. Toch valt het plangebied binnen de begrenzing van het beschermd stadsgezicht. Bij de ontwikkeling van het gebied wordt dan ook een beeldregie gehanteerd waarbij de historische kenmerken weer zichtbaar worden en de samenhang met de binnenstad wordt hersteld.*

## **Welstandkader**

*Over de invulling van dit grote gebied binnen het beschermd stadsgezicht is vooroverleg gevoerd met Welstand en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Daaruit is gevolgd dat bij de ontwikkeling het te hanteren Welstandbeleid en de te voeren beeldregie in twee sporen kan worden opgedeeld:*

### Behoud – conserveren

*Door de huidige openheid van het gebied zijn het Groot Arsenaal en de schoorsteen manifest aanwezig.*

*Daarnaast zijn bij de Smitsvest en Ham meerdere oude vesting- en kade muren blootgelegd die deel uitmaken*



van de voormalige vestingstructuur. Deze monumentale gebouwen en bouwwerken blijven behouden en worden in de nieuwe planstructuur opgenomen en geconserveerd.

Versterken - vernieuwen

De overige nieuwbouw zal landschappelijk en stedenbouwkundig een vanzelfsprekend onderdeel moeten gaan uitmaken van de binnenstad. Daarvoor worden de volgende herkenbare structuren opgepakt, versterkt en vernieuwd”.

(Dan volgen kaartjes over structuren vnl. wegen)

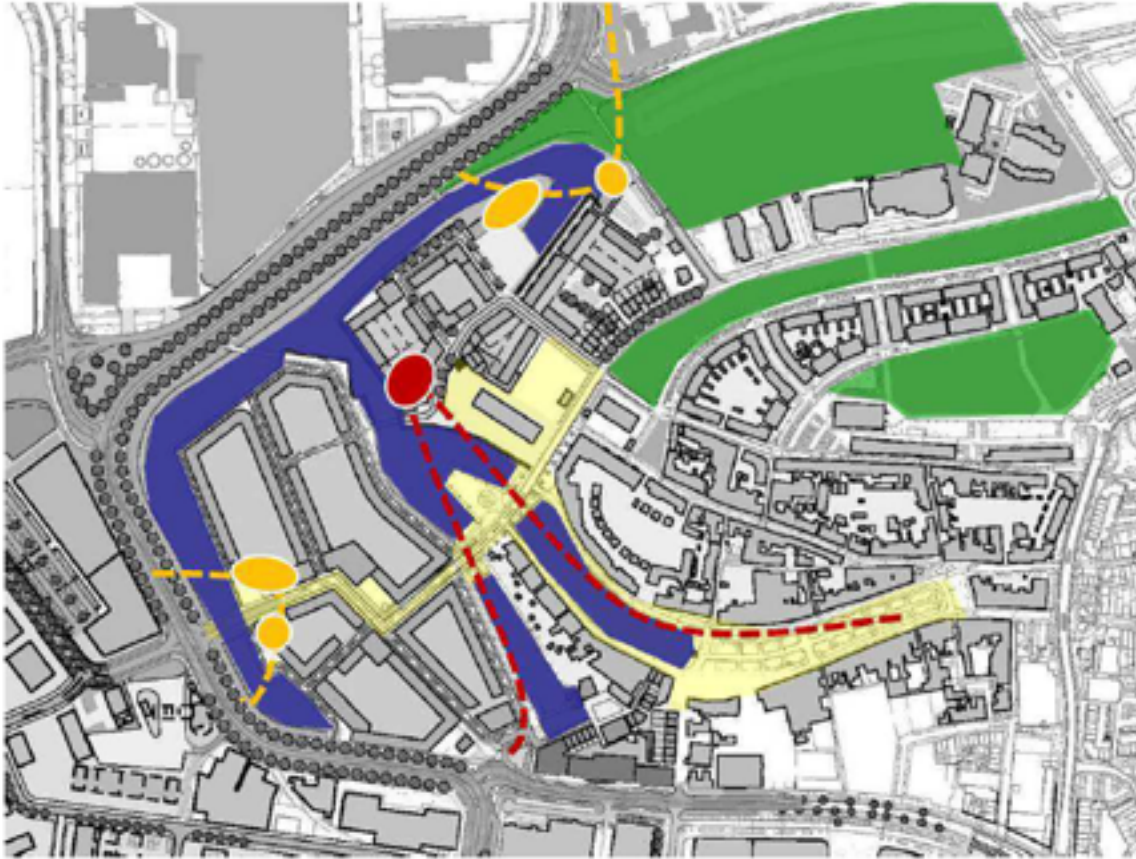
p: 30:

*Beeldregie nieuwe bebouwing*

*Het versterken van bovengenoemde structuren betreft veelal openbare ruimte. De beeldregie bij de nieuwe bebouwing zal hierop aansluiten. Dit vergt een Welstandbeleid met aandacht voor de te realiseren kwaliteit van de nieuwbouw, bescherming van aanwezige gebouwde beeldkwaliteit is minder aan de orde. Qua architectuur zal met schaal en stijlkenmerken aansluiting worden gezocht op de aangrenzende bebouwing van met name het Havenkwartier. Tegelijkertijd zal bij de architectonische uitwerking van de voorziene circa 600 woningen een eigentijds handschrift kunnen worden ontwikkeld “ met een knipoog naar het verleden”. Woningen uit de 21e eeuw in een herstelde historische context.*

*Bij de beeldregie voor de nieuwbouw wordt onderscheid gemaakt tussen de situering, de massavorm en de materialisatie van gebouwen. De in dit bestemmingsplan opgenomen verkaveling is indicatief. De nog uit te werken deelplannen, van bouwblok tot mogelijk individuele woning, vragen om een flexibel instrument voor de te voeren beeldregie. 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 beeldkwaliteitplan 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 om de mogelijkheden die het bestemmingsplan daar biedt voor niet-woon functies.*

*Hieronder staan enkele algemene regieregels voor de bebouwing binnen Nieuwe Vesting. Bij de nog op te stellen uitwerkingsplannen zal hier zo nodig nog op aangevuld kunnen worden.*



p31:

*Situering, straat en plint*

*Gebouwen (woningen) 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 wenselijk om bij de entrees en in de plint van gebouwen een zorgvuldige aansluiting naar het openbaar gebied te maken (bordes, eigen stoep) en daarmee de individualiteit van woningen binnen stadsblokken te benadrukken. De mogelijkheid van geveltuinjes is daarbij mee te nemen. Overige private (buiten)ruimten zijn zo veel mogelijk aan de geluidsluwe zijde van de woning te situeren.*

*Massa, goot en dak*

*Het massabeeld gaat in de basis uit van een bouwhoogte tot 14 meter. Bij de entrees, op markante plekken langs de nieuwe singel en boven voorzieningen is een bouwmassa tot 20 meter hoogte mogelijk. Eenmalig is aan de kop van de Ham een bijzondere massa tot circa 30 mogelijk, als beoogd stedelijk baken van Nieuwe Vesting.*

*Bepalend bij de uitwerking van de massavorm is de wijze waarop omgegaan wordt met de goot en het dak. Voor het gehele gebied is een detaillering van de goot gewenst. Daarmee ontstaat een ingekaderd en (binnen)stedelijk straatbeeld en wordt een goede aansluiting mogelijk op de schaal en korrel van bestaande bebouwing in de omgeving.*

*Er is geen vaste kapvorm voorgeschreven, wel wordt de voorkeur gegeven aan hellende daken en de mogelijkheid van dakterrassen. De massavorm van gebouwen wordt daarmee levendiger en beeldend. Tevens kan de massa een meer geleiding krijgen en beter aansluiten op de menselijke maat en het gewenste straatbeeld. Bij gebouwen (woningen) met drie bouwlagen geldt een goothoogte vanaf de tweede woonlaag, bij vier bouwlagen geldt een goothoogte vanaf de derde woonlaag.*

32

*Materialisatie, gevel*

*Vanwege het gewenste (binnen)stedelijk woonmilieu wordt gestreefd naar gesloten bouwblokken, met name in de plint. Per bouwblok is een gevarieerde geleiding van de gevels*

*mogelijk, door raampartijen en door wisselende materialen en/of kleuren. (Zie ook het bijgevoegde schema).*

*De gebouwgevels zijn overwegend uit te voeren in baksteen, als dan niet met keimwerk. De dakbedekking dient bij voorkeur te bestaan uit gebakken pannen in de kleurtint rood/oranje of antraciet. Daarbij is de inpassing te voorzien van (mogelijke) zonnepanelen zonder dat dit afbreuk doet aan het straatbeeld”.*

Allemaal mooie omschrijvingen die niet waargemaakt worden.

Een voorbeeld van een hellend dak conform het Beeldkwaliteitplan is bij het Arsenaal



Het kan dus wel.

### **Nog een welstandsaspect.**

Er is in het bestemmingsplan één bijzondere massa voorzien. Daarmee is bedoeld het thans ook in ontwikkeling zijnde “Hamhuis” aan het water tegenover De Ham.

Het peil van het water is 1,50 +NAP

De woontoren steekt 29,75 boven NAP.

De hoogte van het Hamhuis komt naar schatting op:

kelder/bergingen + zes verdiepingen is  $7 \times 3$  (incl. vloeren) = 21 meter excl. het fronton op dak.

Dit is bijna precies even hoog als de nok van het Groot Arsenaal (dat op iets hogere grond staat).

De woontoren van M.Simons Vastgoed BV wordt nog 8 meter hoger.

Met andere woorden: de woontoren ontnemt het Hamhuis zijn functie als “bijzondere massa” c.q. landmark.

### **Onzorgvuldige voorbereiding.**

Nu het Uitwerkingsplan Op de Weele geheel is bestemd voor en toegeschreven naar de ingediende bouwplannen van M. Simons Vastgoed BV en stichting Wiboz, hadden in de voorbereiding en opstelling van het Uitwerkingsplan onderzoeken moeten worden uitgevoerd naar windhinder, windklimaatonderzoek, bezonning, schaduwhinder, geluid Groot Arsenaal, etc.

Een goede ruimtelijke onderbouwing ontbreekt dus.

### **Schriftelijk advies stadsarcheoloog ontbreekt.**

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.

### **Hoogte.**

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 24,5 meter overschrijdt.

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 aanmerking moet worden genomen dat het Groot Arsenaal plm. 3 meter lager ligt dan het wegdek van de Blauwe Schuit.

De vergunning zegt: Het vloerpeil wordt 5,65 m +NAP.

De flat is op de tekening 24,10 boven peil, hij steekt dus  $5,65 + 24,10 = 29,75$  boven NAP.

Het Groot Arsenaal is  $18 \text{ meter} + 3,83 \text{ NAP} = 21,83 \text{ +NAP}$

De woontoren wordt dus 8 meter hoger dan Arsenaal en 8 meter hoger dan Hamhuis.

### **Geluidhinder.**

De uitwerkingsregels in artikel 9.2 van het bestemmingsplan Nieuwe Vesting zeggen over: Geluidsbelasting :

*c. de bouwmassa wordt zodanig uitgewerkt dat rekening is gehouden met de aanwezige geluidsbelasting.*

De verleende omgevingsvergunning stelt:

*3. Dat het bouwen in overeenstemming is met de overige van toepassing zijnde regels van het bestemmingsplan "Nieuwe Vesting", ontwerp uitwerkingsplan "Nieuwe Vesting, deel Op de Weele" artikel 3 bestemming "Wonen", artikel 4 dubbelbestemming "Waarde-Archeologie", artikel 5 "dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie" en artikel 16 gebiedsaanduiding "Geluidzone - industrie";*

Tijdens de vaststelling van bestemmingsplan Nieuwe Vesting eind 2013 nam het college een "Beschikking hogere waarde Wet Geluidhinder" tb\_NL.IMRO.0748.BP0189-0701\_004.pdf .

Een dergelijke beschikking moet worden ingeschreven worden in het Kadaster.

Dit gebeurde op 3 mei 2016 onder nummer Hyp 4, deel 67435 nr . 128.

Echter werd kennelijk per abuis een beschikking ingeschreven betreffende Gageldonk-West.

Dit werd gecorrigeerd op 25 mei 2016 onder nummer Hyp 4, deel 67435 nr. 142.

Vergelijk: het in de buurt gelegen appartementencomplex Smitsvest moet de bovenste 2 lagen deels als dove gevel uitvoeren i.v.m. geluidhinder.

Hoe hoger hoe verder het lawaai reikt. Dus ook Op de Weele zal daar zeker last van krijgen. Vgl. ook daadwerkelijke metingen inzake MTC-bezwaren dhr Van den Berg in de Zoomflat.

Rapport appartementencomplex Smitsvest november 2016:

*“Vanwege de relatie Wgh met de Wro moet de hogere waarde procedure zijn afgerond voordat het bestemmingsplan is vastgesteld. Het verzoek moet dus na het gereedkomen van het akoestisch onderzoek zo snel mogelijk ter hand genomen te worden. Het vaststellen van een hogere waarde kan alleen wanneer, zoals in de onderhavige situatie, maatregelen voor het terugbrengen van de te verwachten geluidbelasting onvoldoende doeltreffend zijn, of op bezwaren stuit van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Voorwaarde voor het verlenen van een hogere waarde is dat de geluidbelasting de maximale ontheffingswaarde niet overschrijdt; ook binnen de geluidgevoelige ruimten dienen de maximaal toelaatbare waarden gerespecteerd te worden”.*

### **Wegverkeerslawaai**

Voorkeursgrenswaarde: t.a.v. verkeerslawaai nieuwe woningen in stedelijk gebied: 48 dB  
Maximale ontheffingswaarde is: 63 dB.

Het plangebied Op de Weele is gelegen binnen de geluidscontour van 53 dB vanwege de Van Gorkumweg (onderzoek uit 2013, bijlage 3 “Hoofdstuk geluidsaspecten” bij de Toelichting van bestemmingsplan Nieuwe Vesting). Zie de kaarten hierna.

In de beschikking van het college “Beschikking hogere waarde Wet Geluidhinder” tb\_NL.IMRO.0748.BP0189-0701\_004.pdf (2013) worden in het gehele plangebied de geluidsnormen verhoogd, naast de andere wegen, vanwege de Van Gorkumweg naar:  
53 dB voor de contour 48 dB  
58 dB voor de contour 53 dB  
63 dB voor de contour 58 dB  
Dit vond plaats m.b.t. alle geluidskaarten en –contouren.

Als voorbeeld wordt één van die geluidskaarten hier weergegeven:

figuur 12E

53 dB contour op 16,5 meter hoogte geluid van de Van Gorkumweg incl. aftrek cf 110g Wgh



Echter is Van Gorkumweg in 2016 gereconstrueerd en ging van 2 stroken naar 4 stroken. En wijzigde de verkeersrotonde bij het Boerenverdriet naar een kruising met verkeerslichten. Alsdan is derhalve nieuw onderzoek nodig voordat besloten kan worden tot nieuwe woningbouw, ook al was in / bij het bestemmingplan al een hogere waarde vastgesteld. Immers door de toename van het aantal stroken wijzigt ook de geluidzone rond de weg.

Het Besluit Geluidhinder geeft daarvoor een tabel:

Tabel: zones langs wegen

	aantal rijstroken	zonebreedte (meter)
stedelijk gebied	1 of 2	200
	3 of meer	350
buitenstedelijk gebied	1 of 2	250
	3 of 4	400
	5 of meer	600

In geval van een nieuwe of gewijzigde weg of nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen zones langs wegen is akoestisch onderzoek vereist. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen.

### **Industrielawaai**

Voorkeursgrenswaarde: -t.a.v. industrielawaai: 50 dB(A),  
Maximale ontheffingswaarde is: 55 dB(A).



Het plangebied ligt tevens in de zonering van Industrierrein Theodorushaven.

In de Beschikking hogere waarde Wet Geluidhinder tb\_NL.IMRO. 0748.BP0189-0701\_004.pdf (2013) worden voor industrielawaai in het gehele plangebied de normen verhoogd voor naar 55 dB(A).

### **Gecumuleerde geluidsbelasting:**

Nota bene: bij samenloop van weg- en industrielawaai moet gecumuleerd onderzoek plaatsvinden, op grond van artikel 110f Wet Geluidhinder.

In dit geval is dan ook dit gecumuleerd onderzoek wel vereist, maar het heeft niet plaatsgevonden. Ten onrechte wordt het Uitwerkingsplan vastgesteld op verouderde gegevens.

### **Gewijzigde omstandigheden:**

De plaatselijke omstandigheden zijn inmiddels gewijzigd, door onder meer: containerterminal MCT kreeg nieuwe geluidsvoorschriften; de Van Gorkumweg en andere wegen werden gereconstrueerd; het Noordland werd verder volgebouwd met bedrijven.

De beschikking van het college Beschikking hogere waarde Wet Geluidhinder tb\_NL.IMRO. 0748.BP0189-0701\_004.pdf dateert uit 2013 en stelt op pagina 2:

Het plangebied is gelegen binnen de zone van zowel krachtens de Wgh gezoneerde wegen als een geluidgezoneerd industrierrein. Ingevolge artikel 110f van de Wgh dient derhalve onderzoek uitgevoerd te worden naar de effecten van de samenloop van de verschillende geluidbronnen.

Omdat thans niet bekend is waar en hoe de toekomstige ontwikkeling in het plangebied gerealiseerd wordt, is de gecumuleerde geluidbelasting ter plaatse van de nog te realiseren ontwikkeling niet bepaald. Dit dient in een later stadium te gebeuren. In het plangebied zal sprake zijn van verschillende ontwikkelingen. Genoemd later stadium is thans verschenen (en al ongebruikt gepasseerd).

Voorts is bij de beschikking bepaald:

4. aan dit besluit als voorwaarde te verbinden dat bij alle nog te ontwikkelen woningen in het plangebied, waar de geluidbelasting meer dan de voorkeursgrenswaarde bedraagt, een geluidluwe buitengevel aanwezig dient te zijn en dat er tenminste één slaapkamer aan deze gevel gesitueerd wordt.

Voorkeursgrenswaarden:

-t.a.v. industrielawaai: 50 dB,

-t.a.v. verkeerslawaai nieuwe woningen in stedelijk gebied: 48 dB.

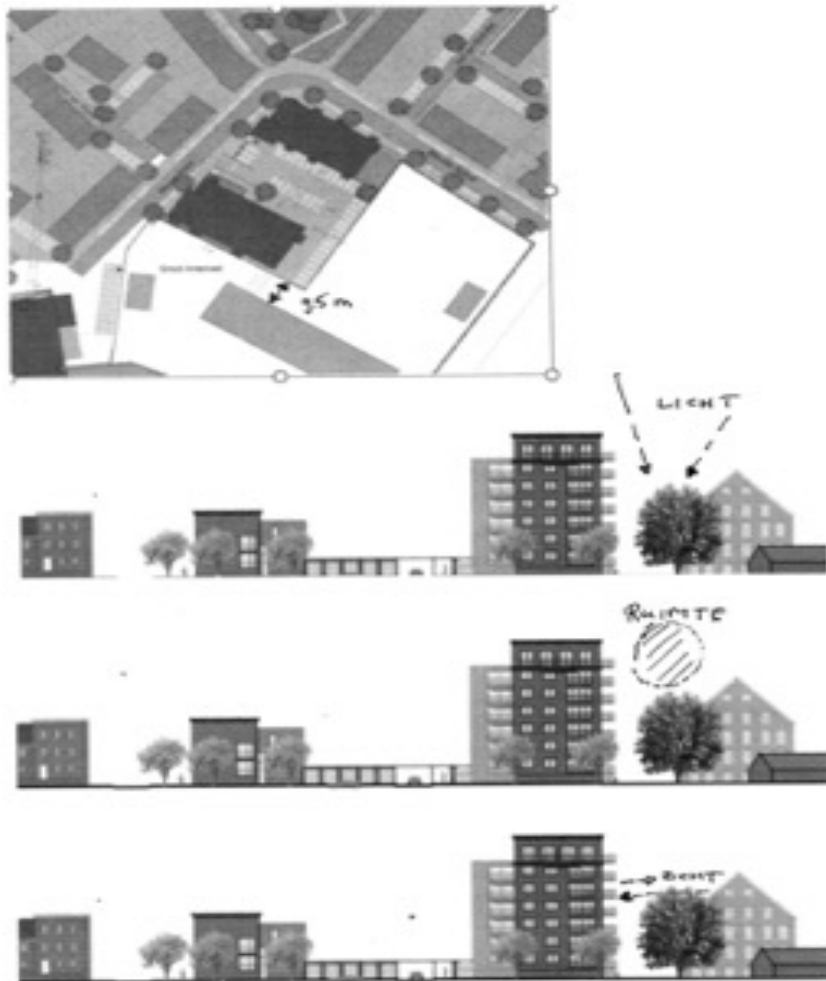
En voorts: Hoe is voorwaarde slaapkamer te realiseren?

Deze voorwaarde is niet opgenomen/overgenomen in de omgevingsvergunning en niet in het Uitwerkingsplan.

### **Windklimaatonderzoek is niet uitgevoerd.**

*“Rondom hoge gebouwen treedt windhinder op. Hier is sprake van verhoogde windsnelheden, die het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam of zelfs gevaarlijk kunnen maken.*

*Tegenwoordig stellen alle grote steden windhinderonderzoek verplicht voor gebouwen boven een bepaalde hoogte. Een projectontwikkelaar moet laten zien dat zijn ontwerp voldoet aan de norm". (citaat: Peutz adviesbureau voor akoestiek, lawaai-beheersing, trillingstechniek, bouwfysica, duurzaam bouwen, wind- en milieutechnologie, veiligheid en arbeidsomstandigheden).*



NENorm 8100 vereist bij gebouwen van 30 meter en hoger een windklimaatonderzoek. Bij gebouwen tussen 15 en 30 meter, zowel in beschutte als in onbeschutte omgeving, is een advies van een deskundige vereist.

Temeer de geplande bouw van het ook zeer hoge Hamhuis is onderzoek naar windhinder dringend noodzakelijk. Zowel onderzoek als advies ontbreken hier, waardoor het uitwerkingsplan onzorgvuldig is voorbereid en opgesteld.

### **Bezinning en schaduwhinder.**

Gemeenten zijn rij om hun eigen eisen te stellen aan de bezinning. Wel bestaan er de zogenaamde 'lichte' en 'strengere' TNO-norm voor bezinning van woonkamers.

Gemeenten met eigen bezonningsnormen hebben deze meestal gebaseerd op de lichte TNO-norm. Bijvoorbeeld de huidige bezonningsnorm van Den Haag is ontstaan uit de lichte TNO-norm en is recent verder verfijnd.

In Den Haag is bezonningsonderzoek voorgeschreven bij een bouwhoogte van meer dan 25 meter of als de bouwhoogte als de nieuwbouw tenminste 1,5 keer de hoogte heeft van de gemiddeld hoogte van de omgeving.

De norm heeft de volgende kenmerken:

- Toetsingsdatum 19 februari (en 21 oktober) bij een zonnestand van 10 graden of hoger;
- Minimale zonshoogte 10° boven de uren, daaronder worden de uren niet meegerekend;
- Minimale potentiële bezonningsduur 2 uur;
- Het meetpunt ligt op 0,75 meter hoogte op het midden van de (voor- en achter)gevel.

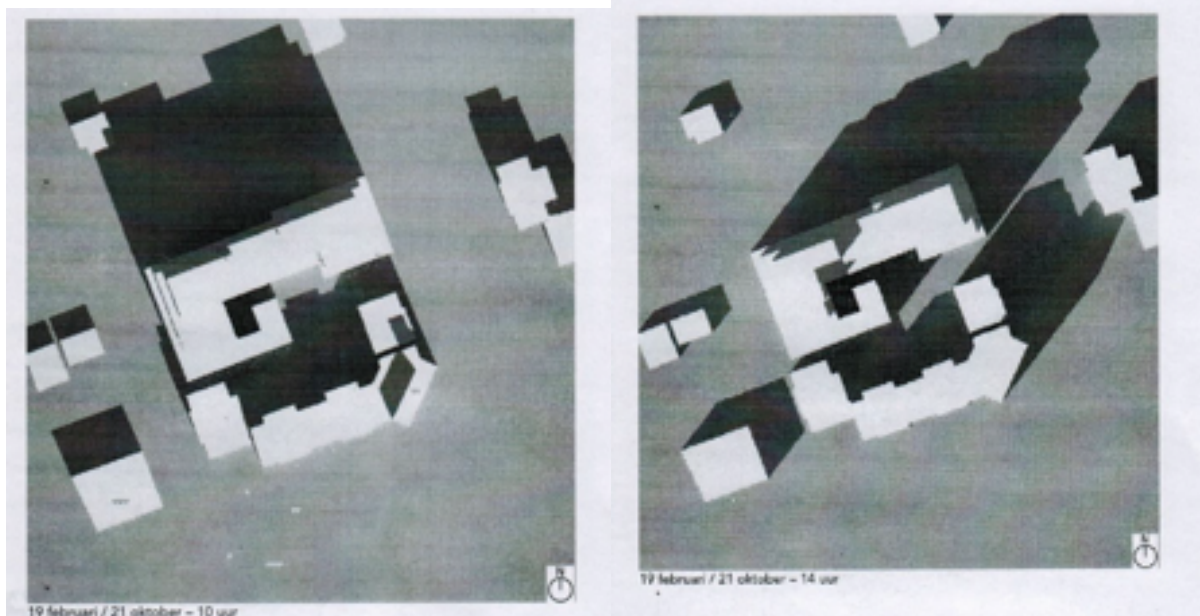
Bijvoorbeeld werd in de Houtwijk in Den Haag t.b.v. de bouw van een nieuw te realiseren woongebouw van 6 verdiepingen boven een ondergrondse parkeergarage een bezonningsstudie gedaan door adviesbureau Wolf & Dikken. Dit bureau schreef:

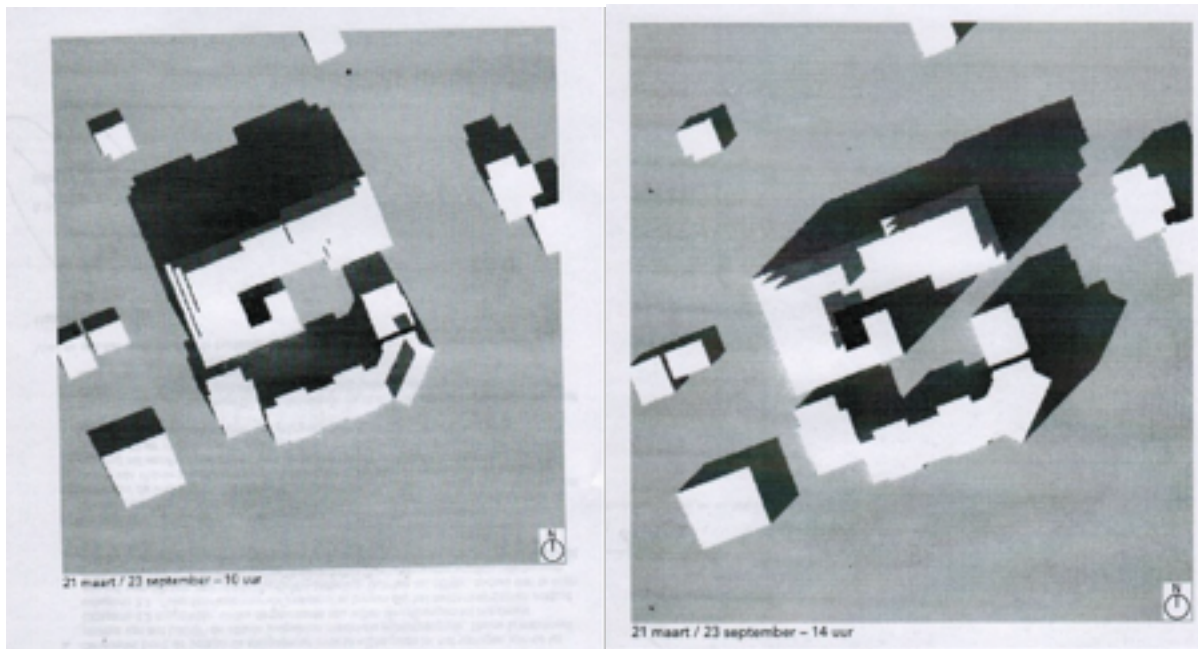
*“In het bouwbesluit zijn wel eisen opgenomen ten aanzien van het benodigde equivalente daglichtoppervlak. Hierbij wordt echter beoogd de toetreding van daglicht (en niet van direct zonlicht) te reguleren. Daarbij wordt echter geen rekening gehouden met de invloed van belemmeringen en dergelijke welke zijn gelegen op andere percelen.*

*De commissie woningwaardering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten hanteert een beoordelingsstelsel wat in grote lijnen neerkomt op:*

- *de bezonning in een vertrek is al “matig te karakteriseren als er gedurende 11 maanden van het jaar sprake is van ten minste twee mogelijke bezonningsuren;*
- *de bezonning in een vertrek is “goed”, indien er gedurende 11 maanden tenminste drie mogelijke bezonningsuren zijn.*

Bij onderzoek naar de bezonning/schaduwwerking op verschillende data (19 februari, 21 maart, 23 september, 21 oktober) en verschillende tijdstippen (10 uur, 12 uur, 14 uur) resulteren dan schaduwdiagrammen zoals bijv. de volgende.





Bovenstaande gegevens en voorbeelden tonen aan dat in de onderhavige situatie van een woongebouw van 25 meter hoog, gelegen op korte afstand pal ten oosten van lage eengezinswoningen, een bezonningsonderzoek absoluut noodzakelijk is en dat op algemeen gehanteerde normen zoals in andere gemeenten en van VNG gecontroleerd dient te worden en deze normen gehandhaafd dienen te worden. Zonder controle op en toepassing van deze normen is het Uitwerkingsplan niet op zorgvuldige wijze tot stand gekomen.

### **Bodemsanering.**

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 bovendien dat het niet is toegestaan dieper dan 1.00 m onder het maaiveld werkzaamheden uit te voeren.

Het onderste deel van de liftschacht van het gebouw steekt door de leeflaag in de niet-gesaneerde bodem.

De vraag is ook of het keldernivo in de niet-gesaneerde bodem valt.

De omgevingsvergunning zegt dat alleen DPApalen door de folielaag mogen.

Schroefpalen type DPA (Drilling Push Aside) is een in de grond gevormd en grondverdringend geschroefd paalsysteem, dus geen uitkomende (mogelijk vervuilde) grond. De productie van dit type funderingspaal is trillingsvrij en dat is van belang wanneer wordt geproduceerd nabij belendingen die schadegevoelig zijn door zettingen en/of trillingen.

De vraag rijst of die elders in Nieuwe Vesting ook zijn voorgeschreven. De indruk bestaat dat daar gewone heipalen in de grond zijn gehaald.

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 navolgende kaart uit deze beschikking geeft de vervuiling door zware metalen in het onderhavige gebied aan.



Handwritten note: ( ) I-ronder grondwater zwavel inhalen. 1998 bijlage 59



Het saneringsbesluit van Gedeputeerde Staten 5-4-2013 kadaster Hyp4 dl 62765 nr 146 stelt:

**7.4 Nazorg en gebruiksbeperkingen na afloop deelsanering**

*Na afloop van de deelsanering zal er een restverontreiniging op de locatie achterblijven. Daarom moeten nazorgmaatregelen worden genomen en gelden er gebruiksbeperkingen. In een saneringsverslag of een nazorgplan dat in opdracht van de saneerder wordt opgesteld, wordt aangegeven welke nazorgmaatregelen en gebruiksbeperkingen noodzakelijk zijn. Het saneringsverslag en/of nazorgplan moet bij ons worden ingediend.*

De Omgevingsvergunning stelt:

6. Dat de locatie waarop het bouwen betrekking heeft onderdeel uitmaakt van een bodemsaneringsgebied waarvoor door de provincie Noord-Brabant (i.c. de OMWB) een beschikking is afgegeven;
7. Dat de saneringswerkzaamheden bestaan uit het aanbrengen van een zogenaamde leeflaag. Deze leeflaag bestaat uit een pakket grond met de kwaliteit 'wonen'. Het opgebrachte pakket grond heeft een dikte van 1,75 meter;
8. Dat als signaleringslaag een folie tussen de restverontreinigingen en de leeflaag is aangebracht;
9. Dat de dikte en kwaliteit van de leeflaag lager dan 1,75 meter niet mag worden aangetast door bijvoorbeeld het planten van diepwortelende bomen of het bouwen van een bouwwerk (zoals kelders, zwembad of het inbrengen van schroefpalen met uitzondering van DPA palen) of het aanleggen verdiepte tuinen, zulks in verband met de aanwezigheid van restverontreinigingen in de ondergrond boven de interventiewaarden;
10. Dat de in bodemsaneringsbeschikking op het evaluatieverslag opgenomen gebruiksbeperkingen en de nazorgmaatregelen nageleefd dienen te worden;

Welke beschikking wordt onder 6 bedoeld? Het besluit tot sanering van Gedeputeerde Staten van 5 april 2013, of een goedkeuringsbeschikking op het saneringsverslag en nazorgplan? Welke laatste goedkeuringsbeschikking thans is gedelegeerd aan de OMWB.

Waarom zou de leeflaag 1,75 meter zijn? Het saneringsbesluit van GS vermeldt 1 meter:

Gebruik Beleid	Gebruik praktijk	Situatie verontreiniging	Saneringsdoelstelling
Wonen	Wonen	Immobil	Realiseren leeflaag 1m dikte, kwaliteit 'Wonen'
		Mobil	Bovengrond: leeflaag 1m dikte, kwaliteit 'Wonen' Ondergrond: stabiele eindsituatie, trede 3
		Asbest	Realiseren leeflaag 1m dikte, visueel + analytisch geen asbest (< 100 mg/kg)
Wonen	Watergang	Immobil	Bij risico: voorziening treffen
		Mobil	Bij verspreidingsrisico's voorziening treffen Ondergrond: stabiele eindsituatie, trede 3
		Asbest	Bij risico: voorziening treffen

De vergunning noemt "bodemsaneringsbeschikking op het evaluatieverslag"

Dit saneringsverslag en nazorgplan (ook wel evaluatieverslag genoemd) dienen te worden voorgelegd ter goedkeuring door GS.

Echter, een saneringsverslag en/of nazorgplan voor Nieuwe Vesting noch de goedkeuring daarvan, zijn niet vindbaar, niet op de website van de provincie onder casenummer C2070378 noch tekstueel, noch zijn deze vindbaar op andere websites, dit in tegenstelling tot die van diverse andere saneringslocaties in Brabant.

Uit de bepalingen (cijfers) in de omgevingsvergunning blijkt dat er een visie wordt gehanteerd die afwijkt van het saneringsbesluit van GS. Kennelijk werd dus ook het Uitwerkingsplan onzorgvuldig vastgesteld, lathans op verkeerde of onvolledige gegevens en aannames.

En bovendien indien en zolang geen goedgekeurd nazorgplan voorhanden is kan ook geen zorgvuldig uitwerkingsplan worden vastgesteld.



**CONCLUSIE:**

Bovenstaande uiteenzettingen leiden tot de navolgende conclusie:

Het uitwerkingsplan Op de Weele had niet aldus vastgesteld mogen worden en dient te worden ingetrokken c.q. vernietigd c.q. dient daaraan goedkeuring te worden onthouden. Redenen waarom aan het college van burgemeester en wethouders wordt verzocht daarvoor zorg te dragen.

Vereniging Binnenstad Bergen op Zoom,

P.W. Juten  
voorzitter

Ph.A. Aertssen  
secretaris