Gemeente Bergen op Zoom
I20-126673
Reg. datum: 05/10/2020

Aan de raad van de gemeente Bergen op Zoom
Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom

Datum : 2 oktober 2020
Onderwerp : Ontwerpbestemmingsplan Gageldonk-Vijverberg Zuid

Geachte leden van de raad,

Hierbij geven wij onze zienswijze op bovenvermeld ontwerpbestemmingsplan (hierna: bestemmingsplan). Op het hieraan voorafgaande voorontwerpbestemmingsplan Gageldonk-Vijverberg Zuid hebben wij in juni 2020 een inspraakreactie kenbaar gemaakt waarop in de ambtelijke Nota inspraak en vooroverleg van 18 augustus 2020 een reactie is gegeven.

Onze ernstige zorgen over één onderdeel van het bestemmingsplan zijn helaas niet weggenomen. Wij lichten dit graag toe.

Opnieuw stellen wij voorop dat we de vernieuwing van de woningen en de omgeving van de Vijverberg / Gageldonk Oost tot nu toe zeker geslaagd vinden. De verdere afwikkeling van de plannen in die lijn lijkt ons dan ook logisch en noodzakelijk. Noodzakelijk ook omdat de achterstand in het nog niet gerenoveerde deel van de wijk zich (ook) doet gelden waar het de sociale omstandigheden en de (verkeers)veiligheidssituatie van de wijk betreft. Die situatie is problematisch en vraagt ook reeds thans, vooruitlopend op de verdere realisatie van de plannen, om actieve aandacht en waar nodig ingrijpen.

Het onderdeel van het bestemmingsplan dat ons zorgen baart, betreft het plan om een **toren van negen verdiepingen hoog** te gaan neerzetten op de plaats waar nu twee lagere flatgebouwen staan op de hoek Meidoornlaan / Teunisbloemstraat.

In de regels van het plan gaat het om de volgende bepalingen:
"6.2.2 Specifieke bouwaanduiding – 1
Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - 1 gelden de volgende regels ten aanzien van het maximum bebouwd oppervlak en de maximum bouwhoogte:
a. Het bebouwd oppervlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' bedraagt ten hoogste 400 m2, de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 28 m en de gevel dient ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' te worden gebouwd;
b. In afwijking van het bepaalde onder a mag het bebouwd oppervlak 625 m2 bedragen, de maximum bouwhoogte bedraagt in dat geval maximaal 22 m."

In de toelichting op het plan wordt hierover gesteld:
" Specifieke bouwaanduiding - 1
Ter plaatse van de appartementen in Blok A is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' opgenomen. Deze aanduiding is opgenomen om het mogelijk te maken dat beide varianten (Variant 5 en 7) die zijn beschreven in paragraaf 2.2 te realiseren zijn, zonder dat dit leidt tot extra bouwmogelijkheden. Het bebouwd oppervlak ter plaatse van de aanduiding mag ten hoogste 400 m2 bedragen met een bouwhoogte van 28 m, hiermee is variant 7 mogelijk gemaakt. In afwijking van deze bepaling is het ook mogelijk om een bebouwd oppervlak van 625 m2 te realiseren, echter mag de maximum bouwhoogte in dat geval niet meer bedragen

Bijlage bij de zienswijze aan de raad van 2 oktober 2020.

Bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan dat het - als eerstgenoemde alternatief - mogelijk maakt een **toren van negen verdiepingen hoog** te gaan neerzetten op de plaats waar nu twee lagere woongebouwen staan op de hoek Meidoornlaan / Teunisbloemstraat.

In het plan wordt gesproken van een "slanke toren" van negen verdiepingen. Er is prachtig proza gebruikt om het plaatsen van deze toren 'te verkopen'. Er zijn in de stukken enkele passages voor nodig waarin het gaat om 'een alzijdige toren' en 'er ontstaat een optimale bezonning' terwijl er 'een talud gevormd wordt rond de toren wat aansluit op de glooiende omgeving'.

Omwonenden uit vooral de naburige bungalows, maar ook van de huizen aan de Moerbei e.a. die dichterbij gelegen zijn, zullen erg veel last krijgen van een toren van negen verdiepingen; denk aan schaduw en inbreuk op de privacy. Ook voor verderop gelegen woningen verdwijnt er privacy: de 28m hoge toren komt in het zicht en vanuit de toren onstaat zicht op die woningen die nu beschut achter bosschages en bomen staan. Uit de met een drone gemaakte beelden blijkt dat de hoge bomen nu al geen bescherming zullen bieden aan een flink aantal woningen in de buurt. Het is een feit van algemene bekendheid dat dergelijk bomen als gevolg van snoeien en storm niet het eeuwige leven hebben. Al snel zullen dus ook verderop gelegen woningen last krijgen van een hoge toren.

Er is sprake van onnodige hoogbouw die als een prestigeobject moet dienen. Bergen op Zoom heeft daar geen behoefte aan, zo lijkt ons. In de samenleving ontstaat de roep om kleinschaligheid in woonwijken waar mensen zich thuisvoelen. De stedebouwkundige visie (in 2.2) verwoordt dat terecht als: zorgen voor een fijner woon- en leefklimaat. De menselijke maat moet dan wel prevaleren.

Een hoge toren brengt te veel mensen op één plaats bij elkaar; denk in dit verband niet in de laatste plaats aan de corona-aspecten ! Verkeersstromen in de liften in hoogbouw moeten vermeden worden.

Het is een feit van algemene bekendheid dat hoge gebouwen meer te maken hebben met wind dan lagere gebouwen. Er is bij torens vaak last van windvlagen. Er ontstaat een permanent winderige omgeving die als vervelend zal worden ervaren door de langskomende fietsers en wandelaars - veel ouders met (school)kinderen en ouderen. Langs de toren ligt het fiets- / voetpad dat moet blijven zorgen voor een rustige en vooral ook veilige weg naar het centrum en de nabij gelegen scholen.

De mensen die de NSwandeling langs de Vijverberg volgen, worden vanuit de groene omgeving met fraaie lage nieuwbouw plots geconfronteerd met een hoge woontoren. In plaats van een blikvanger is sprake van een woonobject dat als een dissonant zal worden ervaren.

Een gebouw van negen verdiepingen past helemaal niet in de omgeving. De reeds aangelegde en overige geplande wooneenheden blijven terecht allemaal beperkt tot maximaal zes verdiepingen. Met een nieuwe woonheid van zes verdiepingen op de plaats van de geplande woontoren kunnen allerlei problemen voor de bewoners in de omgeving vermeden worden die ook vermeden moeten worden.

Een toren van bijna 30 m. doet afbreuk aan de rustige groene omgeving met wat bomen en struiken.

Een nieuwbouw van maximaal zes verdiepingen - die dan wellicht iets langer moet worden en ook kan worden - ligt toch meer voor de hand. Het zal door de bewoners uit de omgeving gewaardeerd en geaccepteerd worden en zal niet stuiten op verzet en eventuele procedures. Het moet toch niet nodig zijn het project te doen belasten met een bezwaar- en beroepsprocedure van zeker enkele jaren. Zonder die hoge woontoren en dus zonder uitstel kan wat ons betreft het plan prima gerealiseerd worden.

dan 22 m. Hiermee is variant 5 mogelijk gemaakt. Dit leidt er toe dat in het bestemmingsplan slechts een van de varianten mogelijk is en het niet mogelijk is om een grotere bouwmassa te realiseren dan wenselijk is."

U treft onze inhoudelijke bezwaren tegen de mogelijkheid van het realiseren van een toren in de bijlage aan. Op die bezwaren is weliswaar in de genoemde ambtelijke nota gereageerd, maar de bezwaren zijn bepaald niet weerlegd.

Dat die bezwaren kennelijk en begrijpelijk hout snijden, blijkt uit het feit dat thans in het bestemmingsplan wordt voorgesteld om **als alternatief een lager woongebouw** te realiseren. Deze alternatieve variant komt tegemoet aan de bezwaren die door een groot aantal belanghebbenden / bewoners tegen de hoge toren zijn geuit. Maar door de gekozen constructie van alternatieven blijft de mogelijkheid van het bouwen van een hoge torenflat bestaan. Ten onrechte, zo zeggen wij; dat doet immers geen recht aan de breed gedragen opvatting van de belanghebbenden / omwonenden dat volstaan moet worden met laagbouw, passend bij de huidige en bij de inmiddels in de wijk gerealiseerde nieuwbouw.

Omdat gestreefd wordt naar een spoedige vaststelling van het bestemmingsplan en een zo snel mogelijke realisatie van de bouwplannen, moeten zo enigszins mogelijk onnodige en tijdrovende en bovendien geldverslindende procedurers - reeds thans danwel eventueel later tegen de voor de bouw te verlenen omgevingsvergunning - worden voorkomen. Dat kan als u niet akkoord gaat met de constructie van de alternatieve mogelijkheden, maar als u uitsluitend instemt met één optie, te weten die van de mogelijke bouw van een woongebouw met een maximale hoogte van 22 m.

De tekst van onderdeel 6.2.2. zou dan kunnen luiden:
6.2.2 Specifieke bouwaanduiding – 1
Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - 1 geldt dat het maximum bebouwd oppervlak ten hoogste 625 m2 mag bedragen en dat de maximum bouwhoogte maximaal 22 m. bedraagt.

Wij hopen dat u het bestemmingsplan aldus gewijzigd zult vaststellen zodat de plannen zonder vertraging spoedig kunnen worden uitgevoerd. Wij vertrouwen hierop in de wetenschap dat de gemeente Bergen op Zoom - zoals onlangs is gebleken bij een ander project verderop in de wijk - pas een nieuw plan voor bebouwing accepteert als er een door de meerderheid van de buurtbewoners gedragen plan wordt ingediend. Het past ook bij de verbinding en samenwerking waartoe de voorzitter van de raad onlangs heeft opgeroepen.

Vriendelijke groeten,

Wij ontvangen graag een bericht van ontvangst.

De leden van de gemeenteraad
van de gemeente Bergen op Zoom
Postbus 35
4600 AA BERGEN OP ZOOM

Gemeente Bergen op Zoom
I20-138930
Reg. datum: 05/11/2020

BERGEN OP ZOOM, 3 november 2020

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Gageldonk – Vijverberg Zuid
(NL.IMRO.0748.BP0257-0201)

Geachte leden van de raad,

Op 25 september 2020 heb ik een brief ontvangen van het college van burgemeester & wethouders met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Gageldonk – Vijverberg Zuid. Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot en met 4 november voor zienswijze ter inzage gelegen. Via deze brief maak ik mijn zienswijze kenbaar over voornoemd ontwerpbestemmingsplan.

Voorontwerpbestemmingsplan
Alvorens de punten van mijn zienswijze met u als raad te delen wil ik stilstaan bij het voorontwerpbestemmingsplan. Met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan heb ik een inspraakreactie ingediend. Mijn inspraakreactie heeft helaas niet geleid tot aanpassingen in het plan.

Huidige bestemmingsplan
Het voorontwerpbestemmingsplan was aanleiding voor een gesprek met de gemeente, projectontwikkelaar en omwonenden. Tijdens deze gesprekken werd steeds door de afvaardiging vanuit de gemeente en de ontwikkelaar benadrukt dat het huidige bestemmingsplan het uitgangspunt is. Helaas hebben wij geen informatie gekregen van het bestemmingsplan wat destijds is gewijzigd. We missen hierin toch essentiële informatie waardoor we werden geconfronteerd met dit gegeven. Immers we zitten niet elke dag als buurtbewoners ruimtelijke plannen te analyseren op ontwikkelingen. Voor ons is de huidige situatie het uitgangspunt, namelijk een groene omgeving naar de Meidoornlaan. Enfin, ik nodig u van harte uit om te kijken op de locatie omdat er sinds het bestemmingsplan uit 2013 geen gebouw is gebouwd of staat wat op basis van het bestemmingsplan uit 2013 mogelijk is. Waarom is er dan (nog) niet gebouwd. Wat is de informatievoorziening geweest vanuit de gemeente met betrekking tot het huidige bestemmingsplan uit 2013? Ik vraag u oprecht of ik mijzelf als buurtbewoner steeds moet verbeelden dat er op basis van het bestemmingsplan tussen het groen op de beoogde locatie een kolossaal gebouw kan staan van 23 meter hoog? Dit is mijns inziens niet mogelijk en ook niet reëel. De huidige situatie is voor mij het referentiepunt van een aangenaam woon- en leefklimaat in onze wijk.

Dialoog omwonenden
Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan en het gegeven/de confrontatie dat er een gebouw van maar liefst 9 lagen (!) gaat komen is oorzaak geweest voor ongenoegen, onbegrip en onrust in onze wijk. Wij hebben hierin collectief gehandeld namens de wijk richting de ontwikkelaar en de gemeente. Vervolgens heeft er voor de zomer van 2020 een overleg plaatsgevonden met een aantal buurtbewoners. Vanuit de ontwikkelaar was Stadlander, Lithos, architect en de gemeente Bergen op Zoom aanwezig. Afgesproken was om op basis van onze bezwaren, bedenkingen en reacties op het voorontwerpbestemmingsplan nog een keer te kijken naar de opstelling en positionering van de hoge woontoren op de hoek van de Meidoornlaan en Rooseveltlaan. Met andere woorden, er zou nog een keer naar de tekentafel gegaan worden om te kijken welke scenario's er zijn en wat de mogelijkheden waren. We hadden het gevoel dat we echt serieus genomen werden en dat er iets gedaan zou worden met onze input. Het tegendeel bleek waar te zijn, wederom tot heel veel ongenoegen en frustratie bij de buurtbewoners. Tijdens het gesprek na de zomer werd duidelijk dat geen van de bedachte/onderzochte opstelling van het pand haalbaar was en dat er geen gehoor werd gegeven aan onze open aanmerkingen/suggesties. Conclusie: we waren een paar maanden verder en weer terug bij af.

Een woontoren van 9 lagen hoog in onze zichtlijn wanneer we vanuit onze woning naar buiten kijken of proberen om in de tuin te genieten. Dit tot heel veel ongenoegen en ontevredenheid vanuit de bewoners van de wijk. In onze optiek een aantasting van het woon en leefklimaat in onze wijk!!!

Zienswijze

In het verlengde van eerder genoemde punten, aspecten, frustratie en teleurstelling heb ik met betrekking tot het huidige ontwerpbestemmingsplan de volgende bezwaren:

a. Wat is de achterliggende gedachte en onderbouwing om in het gehele plangebied een hoge woontoren te positioneren op de hoek van de Meidoornlaan en Rooseveltlaan? Ik mis de onderbouwing en het onderzoek waarom in het projectgebied dit de enige locatie is voor de hoge woontoren? Welke gebiedseigenschappen en ruimtelijk-planologische onderbouwing maakt het nut en noodzaak van een dergelijke woontoren op die locatie mogelijk?
b. Welk onderzoek ligt ten grondslag aan het feit dat er op de beoogde locatie enkel (sociale) huurwoningen zijn voorzien? Welke afwegingen hebben een rol gespeeld om de hoge woontoren totaal te laten voorzien in de sociale huurwoningen? Waarom is er niet nagedacht over een gevarieerde opzet en invulling van (de sociale) huurwoningen in het gehele projectgebied waardoor er ook een evenredige verspreiding komt van de verschillende woningen en doelgroepen in de wijk? Hoe verhoudt dit ten opzichte van beleidsmatige aspecten uit bijvoorbeeld de woonvisie bijvoorbeeld en/of financieel economische aspecten en hoe verhoudt dit ten opzichte van de leefbaarheid en het woon en leefklimaat in de directe nabije buurt? Welke rol heeft draagvlak en betrokkenheid van buurtbewoners een rol gespeeld bij de huidige indeling en opzet van de wijk?
c. Wat is de reden geweest om in het project juist geen gebouwen te realiseren in de lijn van de huidige met een (eventuele) minimale verhoging. Immers in de huidige panden hadden ruimte voor in totaal 28 woningen. In het nieuwe plan wordt bij de hoge woontoren uitgegaan van 32 appartementen. Maar dan veel hoger (!) Waarom moet voor die extra woningen de hoge toren zo hoog de lucht in? Kan niet in de lijn van de huidige panden en elders in het projectgebied gezocht worden naar ruimte en of een andere opstelling/indeling van de ruimte welke mogelijk gemaakt wordt door de woontoren? Zo niet, waarom niet?
d. Wat is de afweging geweest om de zichtlijn/horizon vanuit de Moerbei te vervuilen, met andere woorden waarom is het legitiem om te stellen dat een gebouw van 28 meter hoog het zicht niet vervuild? Vanuit welke optiek is hierbij naar gekeken en welke rol en bijdrage hebben de inwoners van de Moerbei gehad? Wat is hun rol gehad in deze afweging? In mijn optiek past een hoge woontoren niet in de structuur/opbouw en karakter van de wijk Gageldonk - Vijverberg Zuid? Ik ben graag benieuwd hoe u hier als raad hierover denkt.
e. Wat is de rol van de dialoog met de inwoners als we na al die maanden tijd weer bij hetzelfde concept/opstelling komen? Dit heeft voor de nodige frustratie en ongenoegen geleid vanuit de bewoners in de wijk Moerbei.
f. Als reactie op mijn inspraakreactie wordt aangegeven dat "de herziening van de positie en de maatvoering van de gebouwen in het plangebied heeft plaatsgevonden in samenspraak tussen gemeente, Stadlander en hun bouwpartner, stedenbouwkundige adviseur en architect". Ik vraag mij af welke rol en positie in het voortraject de omwonenden hebben gehad. Is dit juist niet kwalijk om gedurende de formele procedure de bewoners te confronteren met de bouwplannen? Ook op dit punt uit ik mijn ongenoegen en vraag/nodig ik u als gemeenteraad hierover een standpunt in te nemen.
g. Als reactie op mijn inspraakreactie is gesteld dat de Vijverberg een belangrijk relict is uit de Tweede Wereldoorlog. Op welke manier wordt deze cultuurhistorische waarde dan geborgd/in standgehouden of voorkomen dat dit onevenredig schade gaat leiden door de bouw van een hoge woontoren.
h. Tot slot zie ik met de komst van een hoge toren de waarde van mijn woning dalen en ik zie ook beperkingen met betrekking tot de privacy voor mij als omwonende.

Op basis van de bovenstaande argumenten/punten heb ik mijn zienwijze kenbaar gemaakt. Ik heb op basis hiervan dan ook ernstige bezwaren tegen het mogelijk maken van een toren van 9(!) lagen

op de hoek van de Meidoornlaan/Rooseveltlaan. Ik vind dat inwoners onvoldoende betrokken zijn en de omgevingsdialoog, ondanks de Corona, onvoldoende tot uiting heeft kunnen komen. Met andere woorden, het heeft helaas niet geleid tot afdoende resultaat vanuit het perspectief van de bewoners. Derhalve ben ik tegen de komst van de gebouwen zoals gesitueerd in het ontwerpbestemmingsplan Gageldonk - Vijverberg Zuid en teken ik ook tevens bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan Gageldonk - Vijverberg Zuid. Ik vind dat er onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van de inwoners van de bestaande wijk waar wij ook wonen en zeker ook een invulling geven aan een aangenaam woon- en leefklimaat.

Naar aanleiding van het voorgaande, verzoek ik u als raad om het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, dan wel in het plan ruimte te bieden voor een degelijke omgevingsdialoog dan wel in het ontwerpbestemmingsplan op de voorziene locatie van de hoge toren enkel ruimte te bieden voor gebouwen met een maximale hoogte van de huidige bestaande gebouwen op de hoek Meidoornlaan/Rooseveltlaan.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt en kijk met belangstelling uit naar uw reactie.

Hoogachtend,

NL.IMRO.0748.BP0257-0201

Gemeente Bergen op Zoom

Aan de leden van de
gemeenteraad Bergen op
Zoom
Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom

De leden van de gemeenteraad
van de gemeente Bergen op Zoom
Postbus 35
4600 AA BERGEN OP ZOOM

BERGEN OP ZOOM, 3 november 2020

Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Gageldonk – Vijverberg Zuid

Geachte leden van de raad,

Op 25 september 2020 heb ik een brief ontvangen van het college van burgemeester & wethouders met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Gageldonk – Vijverberg Zuid. Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot en met 4 november voor zienswijze ter inzage gelegen. Via deze brief maak ik mijn zienswijze kenbaar over voornoemd ontwerpbestemmingsplan.

Voorontwerpbestemmingsplan
Alvorens de punten van mijn zienswijze met u als raad te delen wil ik stilstaan bij het voorontwerpbestemmingsplan. Met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan heb ik een inspraakreactie ingediend. Mijn inspraakreactie heeft helaas niet geleid tot aanpassingen in het plan.

Huidige bestemmingsplan
Het voorontwerpbestemmingsplan was aanleiding voor een gesprek met de gemeente, projectontwikkelaar en omwonenden. Tijdens deze gesprekken werd steeds door de afvaardiging vanuit de gemeente en de ontwikkelaar benadrukt dat het huidige bestemmingsplan het uitgangspunt is. Helaas hebben wij geen informatie gekregen van het bestemmingsplan wat destijds is gewijzigd. We missen hierin toch essentiële informatie waardoor we werden geconfronteerd met dit gegeven. Immers we zitten niet elke dag als buurtbewoners ruimtelijke plannen te analyseren op ontwikkelingen. Voor ons is de huidige situatie het uitgangspunt, namelijk een groene omgeving naar de Meidoornlaan. Enfin, ik nodig u van harte uit om te kijken op de locatie omdat er sinds het bestemmingsplan uit 2013 geen gebouw is gebouwd of staat wat op basis van het bestemmingsplan uit 2013 mogelijk is. Waarom is er dan (nog) niet gebouwd. Wat is de informatievoorziening geweest vanuit de gemeente met betrekking tot het huidige bestemmingsplan uit 2013? Ik vraag u oprecht of ik mijzelf als buurtbewoner steeds moet verbeelden dat er op basis van het bestemmingsplan tussen het groen op de beoogde locatie een kolossaal gebouw kan staan van 23 meter hoog? Dit is mijns inziens niet mogelijk en ook niet reëel. De huidige situatie is voor mij het referentiepunt van een aangenaam woon- en leefklimaat in onze wijk.

Dialoog omwonenden
Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan en het gegeven/de confrontatie dat er een gebouw van maar liefst 9 lagen (!) gaat komen is oorzaak geweest voor ongenoegen, onbegrip en onrust in onze wijk. Wij hebben hierin collectief gehandeld namens de wijk richting de ontwikkelaar en de gemeente. Vervolgens heeft er voor de zomer van 2020 een overleg plaatsgevonden met een aantal buurtbewoners. Vanuit de ontwikkelaar was Stadlander, Lithos, architect en de gemeente Bergen op Zoom aanwezig. Afgesproken was om op basis van onze bezwaren, bedenkingen en reacties op het voorontwerpbestemmingsplan nog een keer te kijken naar de opstelling en positionering van de hoge woontoren op de hoek van de Meidoornlaan en Rooseveltlaan. Met andere woorden, er zou nog een keer naar de tekentafel gegaan worden om te kijken welke scenario's er zijn en wat de mogelijkheden waren. We hadden het gevoel dat we echt serieus genomen werden en dat er iets gedaan zou worden met onze input. Het tegendeel bleek waar te zijn, wederom tot heel veel ongenoegen en frustratie bij de buurtbewoners. Tijdens het gesprek na de zomer werd duidelijk dat geen van de bedachte/onderzochte opstelling van het pand haalbaar was en dat er geen gehoor werd gegeven aan onze open aanmerkingen/suggesties. Conclusie: we waren een paar maanden verder en weer terug bij af. Een woontoren van 9 lagen hoog in onze zichtlijn wanneer we vanuit onze woning naar buiten kijken of proberen om in de tuin te genieten. Dit tot heel veel ongenoegen en ontevredenheid vanuit de bewoners van de wijk. In onze optiek een aantasting van het woon en leefklimaat in onze wijk!!!

Zienswijze
In het verlengde van eerder genoemde punten, aspecten, frustratie en teleurstelling heb ik met betrekking tot het huidige ontwerpbestemmingsplan de volgende bezwaren:

a. Wat is de achterliggende gedachte en onderbouwing om in het gehele plangebied een hoge woontoren te positioneren op de hoek van de Meidoornlaan en Rooseveltlaan? Ik mis de onderbouwing en het onderzoek waarom in het projectgebied dit de enige locatie is voor de hoge woontoren? Welke gebiedseigenschappen en ruimtelijk-planologische onderbouwing maakt het nut en noodzaak van een dergelijke woontoren op die locatie mogelijk?
b. Welk onderzoek ligt ten grondslag aan het feit dat er op de beoogde locatie enkel (sociale) huurwoningen zijn voorzien? Welke afwegingen hebben een rol gespeeld om de hoge woontoren totaal te laten voorzien in de sociale huurwoningen? Waarom is er niet nagedacht over een gevarieerde opzet en invulling van (de sociale) huurwoningen in het gehele projectgebied waardoor er ook een evenredige verspreiding komt van de verschillende woningen en doelgroepen in de wijk? Hoe verhoudt dit ten opzichte van beleidsmatige aspecten uit bijvoorbeeld de woonvisie bijvoorbeeld en/of financieel economische aspecten en hoe verhoudt dit ten opzichte van de leefbaarheid en het woon en leefklimaat in de directe nabije buurt? Welke rol heeft draagvlak en betrokkenheid van buurtbewoners een rol gespeeld bij de huidige indeling en opzet van de wijk?
c. Wat is de reden geweest om in het project juist geen gebouwen te realiseren in de lijn van de huidige met een (eventuele) minimale verhoging. Immers in de huidige panden hadeen ruimte voor in totaal 28 woningen. In het nieuwe plan wordt bij de hoge woontoren uitgegaan van 32 appartementen. Maar dan veel hoger (!) Waarom moet voor die extra woningen de hoge toren zo hoog de lucht in? Kan niet in de lijn van de huidige panden en elders in het projectgebied gezocht worden naar ruimte en of een andere opstelling/indeling van de ruimte welke mogelijk gemaakt wordt door de woontoren? Zo niet, waarom niet?
d. Wat is de afweging geweest om de zichtlijn/horizon vanuit de Moerbei te vervuilen, met andere woorden waarom is het legitiem om te stellen dat een gebouw van 28 meter hoog het zicht niet vervuild? Vanuit welke optiek is hierbij naar gekeken en welke rol en bijdrage hebben de inwoners van de Moerbei gehad? Wat is hun rol gehad in deze afweging? In mijn optiek past een hoge woontoren niet in de structuur/opbouw en karakter van de wijk Gageldonk – Vijverberg Zuid? Ik ben graag benieuwd hoe u hier als raad hierover denkt.
e. Wat is de rol van de dialoog met de inwoners als we na al die maanden tijd weer bij het zelfde concept/opstelling komen? Dit heeft voor de nodige frustratie en ongenoegen geleid vanuit de bewoners in de wijk Moerbei.
f. Als reactie op mijn inspraakreactie wordt aangegeven dat "de herziening van de positie en de maatvoering van de gebouwen in het plangebied heeft plaatsgevonden in samenspraak tussen gemeente, Stadlander en hun bouwpartner, stedenbouwkundige adviseur en architect". Ik vraag mij af welke rol en positie in het voortraject de omwonenden hebben gehad. Is dit juist niet kwalijk om gedurende de formele procedure de bewoners te confronteren met de bouwplannen? Ook op dit punt uit ik mijn ongenoegen en vraag/nodig ik u als gemeenteraad hierover een standpunt in te nemen.
g. Als reactie op mijn inspraakreactie is gesteld dat de Vijverberg een belangrijk relict is uit de Tweede Wereldoorlog. Op welke manier wordt deze cultuurhistorische waarde dan geborgd/in standgehouden of voorkomen dat dit onevenredig schade gaat leiden door de bouw van een hoge woontoren.
h. Tot slot zie ik met de komst van een hoge toren de waarde van mijn woning dalen en ik zie ook beperkingen met betrekking tot de privacy voor mij als omwonende.

Op basis van de bovenstaande argumenten/punten heb ik mijn zienwijze kenbaar gemaakt. Ik heb op basis hiervan dan ook ernstige bezwaren tegen het mogelijk maken van een toren van 9(!) lagen op de hoek van de Meidoornlaan/Rooseveltlaan. Ik vind dat inwoners onvoldoende betrokken zijn en de omgevingsdialoog, ondanks de Corona, onvoldoende tot uiting heeft kunnen komen. Met andere woorden, het heeft helaas niet geleid tot afdoende resultaat vanuit het perspectief van de bewoners. Derhalve ben ik tegen de komst van de gebouwen zoals gesitueerd in het ontwerpbestemmingsplan Gageldonk - Vijverberg Zuid en teken ik ook tevens bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan Gageldonk - Vijverberg Zuid. Ik vind dat er onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van de inwoners van de bestaande wijk waar wij ook wonen en zeker ook een invulling geven aan een aangenaam woon- en leefklimaat.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u als raad om het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, dan wel in het plan ruimte te bieden voor een degelijke omgevingsdialoog danwel in het ontwerpbestemmingsplan op de voorziene locatie van de hoge toren enkel ruimte te bieden voor gebouwen met een maximale hoogte van de huidige bestaande gebouwen op de hoek Meidoornlaan/Rooseveltlaan.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt en kijk met belangstelling uit naar uw reactie.

Hoogachtend,

De leden van de gemeenteraad
van de gemeente Bergen op Zoom
Postbus 35
4600 AA BERGEN OP ZOOM

BERGEN OP ZOOM, 4 november 2020

Onderwerp:

Geachte leden van de raad,

Op 25 september 2020 heb ik een brief ontvangen van het college van burgemeester & wethouders met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Gageldonk – Vijverberg Zuid. Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot en met 4 november voor zienswijze ter inzage gelegen. Via deze brief maak ik mijn zienswijze kenbaar over voornoemd ontwerpbestemmingsplan.

Voorontwerpbestemmingsplan
Alvorens de punten van mijn zienswijze met u als raad te delen wil ik stilstaan bij het voorontwerpbestemmingsplan. Met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan heb ik een inspraakreactie ingediend. Mijn inspraakreactie heeft helaas niet geleid tot aanpassingen in het plan.

Huidige bestemmingsplan
Het voorontwerpbestemmingsplan was aanleiding voor een gesprek met de gemeente, projectontwikkelaar en omwonenden. Tijdens deze gesprekken werd steeds door de afvaardiging vanuit de gemeente en de ontwikkelaar benadrukt dat het huidige bestemmingsplan het uitgangspunt is. Helaas hebben wij geen informatie gekregen van het bestemmingsplan wat destijds is gewijzigd. We missen hierin toch essentiële informatie waardoor we werden geconfronteerd met dit gegeven. Immers we zitten niet elke dag als buurtbewoners ruimtelijke plannen te analyseren op ontwikkelingen. Voor ons is de huidige situatie het uitgangspunt, namelijk een groene omgeving naar de Meidoornlaan. Enfin, ik nodig u van harte uit om te kijken op de locatie omdat er sinds het bestemmingsplan uit 2013 geen gebouw is gebouwd of staat wat op basis van het bestemmingsplan uit 2013 mogelijk is. Waarom is er dan (nog) niet gebouwd. Wat is de informatievoorziening geweest vanuit de gemeente met betrekking tot het huidige bestemmingsplan uit 2013? Ik vraag u oprecht of ik mijzelf als buurtbewoner steeds moet verbeelden dat er op basis van het bestemmingsplan tussen het groen op de beoogde locatie een kolossaal gebouw kan staan van 23 meter hoog? Dit is mijns inziens niet mogelijk en ook niet reëel. De huidige situatie is voor mij het referentiepunt van een aangenaam woon- en leefklimaat in onze wijk.

Dialoog omwonenden
Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan en het gegeven/de confrontatie dat er een gebouw van maar liefst 9 lagen (!) gaat komen is oorzaak geweest voor ongenoegen, onbegrip en onrust in onze wijk. Wij hebben hierin collectief gehandeld namens de wijk richting de ontwikkelaar en de gemeente. Vervolgens heeft er voor de zomer van 2020 een overleg plaatsgevonden met een aantal buurtbewoners. Vanuit de ontwikkelaar was Stadlander, Lithos, architect en de gemeente Bergen op Zoom aanwezig. Afgesproken was om op basis van onze bezwaren, bedenkingen en reacties op het voorontwerpbestemmingsplan nog een keer te kijken naar de opstelling en positionering van de hoge woontoren op de hoek van de Meidoornlaan en Rooseveltlaan. Met andere woorden, er zou nog een keer naar de tekentafel gegaan worden om te kijken welke scenario's er zijn en wat de mogelijkheden waren. We hadden het gevoel dat we echt serieus genomen werden en dat er iets gedaan zou worden met onze input. Het tegendeel bleek waar te zijn, wederom tot heel veel ongenoegen en frustratie bij de buurtbewoners. Tijdens het gesprek na de zomer werd duidelijk dat geen van de bedachte/onderzochte opstelling van het pand haalbaar was en dat er geen gehoor werd gegeven aan onze op- en aanmerkingen/suggesties. Conclusie: we waren een paar maanden verder en weer terug bij af. Een woontoren van 9 lagen hoog in onze zichtlijn wanneer we vanuit onze woning naar buiten kijken of proberen om in de tuin te genieten. Dit tot heel veel ongenoegen en ontevredenheid vanuit de bewoners van de wijk. In onze optiek een aantasting van het woon en leefklimaat in onze wijk!!!

Zienswijze
In het verlengde van eerder genoemde punten, aspecten, frustratie en teleurstelling heb ik met betrekking tot het huidige ontwerpbestemmingsplan de volgende bezwaren:

a. Wat is de achterliggende gedachte en onderbouwing om in het gehele plangebied een hoge woontoren te positioneren op de hoek van de Meidoornlaan en Rooseveltlaan? Ik mis de onderbouwing en het onderzoek waarom in het projectgebied dit de enige locatie is voor de hoge woontoren? Welke gebiedseigenschappen en ruimtelijk-planologische onderbouwing maakt het nut en noodzaak van een dergelijke woontoren op die locatie mogelijk?
b. Welk onderzoek ligt ten grondslag aan het feit dat er op de beoogde locatie enkel (sociale) huurwoningen zijn voorzien? Welke afwegingen hebben een rol gespeeld om de hoge woontoren totaal te laten voorzien in de sociale huurwoningen? Waarom is er niet nagedacht over een gevarieerde opzet en invulling van (de sociale) huurwoningen in het gehele projectgebied waardoor er ook een evenredige verspreiding komt van de verschillende woningen en doelgroepen in de wijk? Hoe verhoudt dit ten opzichte van beleidsmatige aspecten uit bijvoorbeeld de woonvisie bijvoorbeeld en/of financieel economische aspecten en hoe verhoudt dit ten opzichte van de leefbaarheid en het woon en leefklimaat in de directe nabije buurt? Welke rol heeft draagvlak en betrokkenheid van buurtbewoners een rol gespeeld bij de huidige indeling en opzet van de wijk?
c. Wat is de reden geweest om in het project juist geen gebouwen te realiseren in de lijn van de huidige met een (eventuele) minimale verhoging. Immers in de huidige panden hadeen ruimte voor in totaal 28 woningen. In het nieuwe plan wordt bij de hoge woontoren uitgegaan van 32 appartementen. Maar dan veel hoger (!) Waarom moet voor die extra woningen de hoge toren zo hoog de lucht in? Kan niet in de lijn van de huidige panden en elders in het projectgebied gezocht worden naar ruimte en of een andere opstelling/indeling van de ruimte welke mogelijk gemaakt wordt door de woontoren? Zo niet, waarom niet?
d. Wat is de afweging geweest om de zichtlijn/horizon vanuit de Moerbei te vervuilen, met andere woorden waarom is het legitiem om te stellen dat een gebouw van 28 meter hoog het zicht niet vervuild? Vanuit welke optiek is hierbij naar gekeken en welke rol en bijdrage hebben de inwoners van de Moerbei gehad? Wat is hun rol gehad in deze afweging? In mijn optiek past een hoge woontoren niet in de structuur/opbouw en karakter van de wijk Gageldonk – Vijverberg Zuid? Ik ben graag benieuwd hoe u hier als raad hierover denkt.
e. Wat is de rol van de dialoog met de inwoners als we na al die maanden tijd weer bij het zelfde concept/opstelling komen? Dit heeft voor de nodige frustratie en ongenoegen geleid vanuit de bewoners in de wijk Moerbei.
f. Als reactie op mijn inspraakreactie wordt aangegeven dat "de herziening van de positie en de maatvoering van de gebouwen in het plangebied heeft plaatsgevonden in samenspraak tussen gemeente, Stadlander en hun bouwpartner, stedenbouwkundige adviseur en architect". Ik vraag mij af welke rol en positie in het voortraject de omwonenden hebben gehad. Is dit juist niet kwalijk om gedurende de formele procedure de bewoners te confronteren met de bouwplannen? Ook op dit punt uit ik mijn ongenoegen en vraag/nodig ik u als gemeenteraad hierover een standpunt in te nemen.
g. Als reactie op mijn inspraakreactie is gesteld dat de Vijverberg een belangrijk relict is uit de Tweede Wereldoorlog. Op welke manier wordt deze cultuurhistorische waarde dan geborgd/in standgehouden of voorkomen dat dit onevenredig schade gaat leiden door de bouw van een hoge woontoren.
h. Tot slot zie ik met de komst van een hoge toren de waarde van mijn woning dalen en ik zie ook beperkingen met betrekking tot de privacy voor mij als omwonende.

Op basis van de bovenstaande argumenten/punten heb ik mijn zienwijze kenbaar gemaakt. Ik heb op basis hiervan dan ook ernstige bezwaren tegen het mogelijk maken van een toren van 9(!) lagen op de hoek van de Meidoornlaan/Rooseveltlaan. Ik vind dat inwoners onvoldoende betrokken zijn en de omgevingsdialoog, ondanks de Corona, onvoldoende tot uiting heeft kunnen komen. Met andere woorden, het heeft helaas niet geleid tot afdoende resultaat vanuit het perspectief van de bewoners. Derhalve ben ik tegen de komst van de gebouwen zoals gesitueerd in het ontwerpbestemmingsplan Gageldonk - Vijverberg Zuid en teken ik ook tevens bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan Gageldonk - Vijverberg Zuid. Ik vind dat er onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van de inwoners van de bestaande wijk waar wij ook wonen en zeker ook een invulling geven aan een aangenaam woon- en leefklimaat.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u als raad om het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, dan wel in het plan ruimte te bieden voor een degelijke omgevingsdialoog danwel in het ontwerpbestemmingsplan op de voorziene locatie van de hoge toren enkel ruimte te bieden

voor gebouwen met een maximale hoogte van de huidige bestaande gebouwen op de hoek Meidoornlaan/Rooseveltlaan.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt en kijk met belangstelling uit naar uw reactie.

Hoogachtend,

Gemeente Bergen op Zoom

Memo

Datum	4 november 2020	Toestel	
Van	D. Brandwijk	Aan	Gemeenteraad
Afdeling	R&E/Wonen & Leven, Wonen & Leven / Ruimtelijke Ontwikkeling	Cc	
Onderwerp	Mondelinge zienswijze	inzake ontwerpbestemmingsplan Gageldonk - Vijverberg zuid	

Geachte raad,

Gedurende de periode van 24 september 2020 tot en met 4 november 2020 ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Gageldonk- Vijverberg zuid' ter inzage.

Na inhoudelijk kennis genomen te hebben van het ontwerpplan heeft de te Bergen op Zoom, op 11 oktober 2020 een schriftelijke zienswijze ingediend. Echter in deze zienswijze ontbraken inhoudelijke gronden en hem is per brief verzocht vóór het afgelopen van de inzage termijn zijn eerder ingediende zienswijze nader te motiveren. Hiervan maakt hij gebruik door mondeling een aanvullende zienswijze in te dienen, waarvan door ondergetekende het volgende verslag is opgemaakt.

Wegens de huidige omstandigheden (o.a. Corona) betrof het een telefonisch contact op 4 november 2020 om 13:45 uur.

geeft aan dat er diverse gesprekken met Stadlander zijn gevoerd over de plannen. Deze hebben niet tot het gewenste resultaat geleid.

Er zouden bovendien te veel sociale woningen in de wijk gageldonk worden gerealiseerd. Dit zou de situatie alleen maar slechter maken in de wijk terwijl de wijk al een slechte naam heeft.

Daarnaast heeft Stadlander nog geen stratenplan ingediend. Daardoor is bang voor het ontstaan van een autoverbinding tussen het plangebied en de Moerbei/Hazelnoot. Te meer ook omdat in de huidige situatie de paaltjes op de langzaamverkeersroute zijn weggehaald en auto's er door heen kunnen. Graag zou zien dat de paaltjes snel teruggeplaatst worden. Er ontbreekt nu de garantie dat er geen autoverbinding komt.

Het plan uit 2013 zou zijn afgeschoten door Stadlander. Echter lijken ze deze nu weer in stelling te hebben gebracht. uit het gevoel gemanipuleerd te worden omdat dat plan weer een optie is geworden terwijl eerst gezegd werd dat het plan geen optie meer was. Er bestaat bij hem onduidelijkheid over welke plannen doorgaan. Door alle varianten die Stadlander laat zien zou men in verwarring worden gebracht. Ook de gemeente zou gemanipuleerd worden, wat Stadlander in een kwaad daglicht zet.

De gemeenteraad wordt verzocht om bij de vaststelling van het plan rekening te houden met de hiervoor gemaakte opmerkingen.
Aldus opgemaakt naar aanleiding van het op 4 november 2020 met gevoerd gesprek.

Gemeente Bergen op Zoom
I20-138090
Reg. datum: **03/11/2020**

De leden van de gemeenteraad
van de gemeente Bergen op Zoom
Postbus 35
4600 AA BERGEN OP ZOOM

BERGEN OP ZOOM, 3 november 2020

Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Gageldonk – Vijverberg Zuid

Geachte leden van de raad,

Op 25 september 2020 ontvingen wij een brief van het college van Burgemeester & Wethouders met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Gageldonk – Vijverberg Zuid. Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot en met 4 november voor zienswijze ter inzage gelegen. Via deze brief maken wij onze zienswijze kenbaar over voornoemd ontwerpbestemmingsplan.

Voorontwerpbestemmingsplan
Alvorens de punten onze zienswijze met u als raad te delen willen wij stilstaan bij het voorontwerpbestemmingsplan. Met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan hebben wij een inspraakreactie ingediend. Onze inspraakreactie heeft helaas niet geleid tot aanpassingen in het plan.

Huidige bestemmingsplan
Het voorontwerpbestemmingsplan was aanleiding voor een gesprek met de gemeente, projectontwikkelaar en omwonenden. Tijdens deze gesprekken werd steeds door de afvaardiging vanuit de gemeente en de ontwikkelaar benadrukt dat het huidige bestemmingsplan het uitgangspunt is. Wij werden geconfronteerd met een gewijzigd bestemmingsplan 2013 waar wij geen weet van hadden en waarbij wij constateren dat: de communicatie- en informatievoorziening ernstig in gebreke is gebleven. De huidige situatie is voor mij het referentiepunt van een aangenaam woon- en leefklimaat in onze wijk. Voorgaande is de oorzaak in verschil van vertrekpunt tussen Stadlander en ons als bewoners. Wij als buurtbewoners gaan uit van de huidige situatie en met het nieuwe plan ontstaat er een gebouw van 27 meter hoog! Dit gebouw is van invloed op de woonbeleving, met name de dominantie van de woontoren. Kans op geluidshinder veroorzaakt door de wind en echo. Dit vermoeden wordt bevestigd door het volgende: in de Staatscourant van 23 september staat dat voor d woontoren een ontheffing t.a.v. de wettelijke grens geluidsnorm/ c.q. een hogere grenswaarde is aangevraagd voor het appartementengebouw hoek Meidoornlaan/Teunisbloemstraat Bergen op Zoom. Daarnaast komt een de sterke vermindering van de zon in de namiddag en extra schaduw, met name voor de even huisnummers van de Moerbei.

Dialoog omwonenden
Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan en het gegeven/de confrontatie dat er een gebouw van maar liefst 9 lagen (!) gaat komen is oorzaak geweest voor ongenoegen, onbegrip en onrust in onze wijk. Wij hebben hierin collectief gehandeld namens de wijk richting de ontwikkelaar en de gemeente. Vervolgens heeft er voor de zomer van 2020 een overleg plaatsgevonden met een aantal buurtbewoners. Vanuit de ontwikkelaar was Stadlander, Lithos, architect en de gemeente Bergen op Zoom aanwezig. Afgesproken was om op basis van onze bezwaren, bedenkingen en reacties op het voorontwerpbestemmingsplan nog een keer te kijken naar de opstelling en positionering van de hoge woontoren op de hoek van de Meidoornlaan en Rooseveltlaan. Dit heeft geleid tot 8 modelstudies, waaronder het huidige bestemmingsplan 2013. In bijlage 1 vindt u een print van de 8 modellen zoals deze door de ontwikkelaar aan ons is voorgelegd, met daarbij de eenzijdige argumenten per voorstel waarom een model niet mogelijk was en niet wat de kansen waren van een model.
Tijdens het gesprek na de zomer werd duidelijk dat voor de ontwikkelaar geen van de aangedragen suggesties haalbaar was en dat er nauwelijks gehoor is gegeven aan onze op- en aanmerkingen/suggesties. Met name de varianten 2 en 3 de L-vorm zien de aanwezige bewoners als een juiste en passende oplossing. Ook variant 4 de U vorm vinden wij meer passend, omdat dit de huidige woonvorm van de Moerbei spiegelt, de binnenzijde vormgegeven kan worden als een gezamenlijke tuin. Dit sluit ook aan bij de visie van Rijks Bouwmeester, weergegeven in een artikel in NRC, dat woontorens een achterhaald concept is.
Conclusie: we zijn een paar maanden verder. We hebben waardering voor de dialoog met de ontwikkelaar, maar de toenadering voor een passende oplossing is nog ver weg.

Zienswijze
In het verlengde van eerdergenoemde punten, aspecten, frustratie en teleurstelling heb ik met betrekking tot het huidige ontwerpbestemmingsplan de volgende vragen:

a. Wat is de achterliggende gedachte en onderbouwing om in het gehele plangebied een hoge woontoren te positioneren op de hoek van de Meidoornlaan en Rooseveltlaan? Is dit een dringende wens/visie vanuit B&W t.a.v. de stedelijke bouwkundige ontwikkeling? Gemist wordt de onderbouwing en het onderzoek waarom in het projectgebied dit de enige locatie is voor de hoge woontoren? Welke gebiedseigenschappen en ruimtelijk-planologische onderbouwing maakt het nut en noodzaak van een dergelijke woontoren op die locatie nodig is?
b. Welk onderzoek ligt ten grondslag aan het feit dat er op de beoogde locatie enkel (sociale) huurwoningen zijn voorzien?
c. Wat is de reden geweest om in het project juist geen gebouwen te realiseren in de lijn van de huidige met een (eventuele) minimale verhoging. Immers in de huidige panden had een ruimte voor in totaal 28 woningen. Met één woonlaag erbij wordt het getal van 32 woningen ruim gehaald. In het nieuwe plan wordt bij de hoge woontoren uitgegaan van 32 appartementen.
d. Wat is de afweging geweest om de zichtlijn/horizon vanuit de Moerbei te vervuilen, met andere woorden waarom is het legitiem om te stellen dat een gebouw van 28 meter hoog het zicht niet vervuild? Vanuit welke optiek is hierbij naar gekeken en welke rol en bijdrage hebben de inwoners van de Moerbei gehad? Wat is hun rol gehad in deze afweging?
e. Als reactie op onze inspraakreactie wordt aangegeven dat "de herziening van de positie en de maatvoering van de gebouwen in het plangebied heeft plaatsgevonden in samenspraak tussen gemeente, Stadlander en hun bouwpartner, stedenbouwkundige adviseur en architect". Onze constatering is dat in het voortraject de bewoners aan de moerbei/Hazelaar niet betrokken zijn bij de ontwikkelingen. Deze miscommunicatie is erkend door Stadlander, zij hebben aangegeven dat o.a. postcodes 4623 buiten de postverzending is gehouden. Dit is nadelig geweest t.a.v. de beïnvloeding op tijdens het voortraject de wij als omwonenden hebben gehad. Wij vragen u als gemeenteraad hierover een standpunt in te nemen.
f. Tot slot zien wij met de komst van een hoge toren de waarde van onze woning dalen en zien wij ook het risico op beperkingen met betrekking tot de privacy voor mij als omwonende.

Op basis van de bovenstaande vragen en ontbrekende antwoorden willen wij onze zienswijze kenbaar maken tegen de huidige voorstellen. Wij maken op basis hiervan dan ook ernstige bezwaren tegen het mogelijk maken van een toren van 9(!) lagen op de hoek van de Meidoornlaan/Rooseveltlaan. Wij vinden wel dat wij voldoende betrokken zijn bij de omgevingsdialoog. Echter het heeft helaas onvoldoende geleid tot afdoende resultaat vanuit het perspectief van de bewoners. Derhalve zijn wij tegen de komst van de woontoren zoals deze gesitueerd is in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Gageldonk - Vijverberg Zuid en tekenen wij ook tevens bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan Gageldonk - Vijverberg Zuid.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek wij u als raad om het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, dan wel in het plan ruimte te bieden voor een degelijke omgevingsdialoog dan wel in het ontwerpbestemmingsplan op de voorziene locatie van de hoge toren enkel ruimte te bieden voor gebouwen met een maximale hoogte van de huidige bestaande gebouwen op de hoek Meidoornlaan/Rooseveltlaan.

Wij gaan ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt en kijk met belangstelling uit naar uw reactie.

Hoogachtend,

De leden van de gemeenteraad
van de gemeente Bergen op Zoom
Postbus 35
4600 AA BERGEN OP ZOOM

BERGEN OP ZOOM, 2 november 2020

Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Gageldonk – Vijverberg Zuid

Geachte leden van de raad,

Op 25 september 2020 heb ik een brief ontvangen van het college van burgemeester & wethouders met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Gageldonk – Vijverberg Zuid. Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot en met 4 november voor zienswijze ter inzage gelegen. Via deze brief maak ik mijn zienswijze kenbaar over voornoemd ontwerpbestemmingsplan.

Voorontwerpbestemmingsplan
Alvorens de punten van mijn zienswijze met u als raad te delen wil ik stilstaan bij het voorontwerpbestemmingsplan. Met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan heb ik een inspraakreactie ingediend. Ondanks onze zorgen, bedenken en ontevredenheid over het plan heeft de inspraakreactie heeft helaas niet geleid tot wijzigingen in het plan.

Huidige bestemmingsplan
Het voorontwerpbestemmingsplan was aanleiding voor een gesprek met de gemeente, projectontwikkelaar en omwonenden. Tijdens deze gesprekken werd steeds door de afvaardiging vanuit de gemeente en de ontwikkelaar benadrukt dat het huidige bestemmingsplan het uitgangspunt is. Helaas hebben wij geen informatie gekregen van het bestemmingsplan wat destijds is gewijzigd. We missen hierin toch essentiële informatie waardoor we werden geconfronteerd met dit gegeven. Immers we zitten niet elke dag als buurtbewoners ruimtelijke plannen te analyseren op ontwikkelingen. Voor ons is de huidige situatie het uitgangspunt, namelijk een groene omgeving naar de Meidoornlaan. Enfin, ik nodig u van harte uit om te kijken op de locatie omdat er sinds het bestemmingsplan uit 2013 geen gebouw is gebouwd of staat wat op basis van het bestemmingsplan uit 2013 mogelijk is. Waarom is er dan (nog) niet gebouwd. Wat is de informatievoorziening geweest vanuit de gemeente met betrekking tot het huidige bestemmingsplan uit 2013? Ik vraag u oprecht of ik mijzelf als buurtbewoner steeds moet verbeelden dat er op basis van het bestemmingsplan tussen het groen op de beoogde locatie een kolossaal gebouw kan staan van 23 meter hoog? Dit is mijns inziens niet mogelijk en ook niet reëel. De huidige situatie is voor mij het referentiepunt van een aangenaam woon- en leefklimaat in onze wijk.

Dialoog omwonenden
Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan en het gegeven/de confrontatie dat er een gebouw van maar liefst 9 lagen (!) gaat komen is oorzaak geweest voor ongenoegen, onbegrip en onrust in onze wijk. Wij hebben hierin collectief gehandeld namens de wijk richting de ontwikkelaar en de gemeente. Vervolgens heeft er voor de zomer van 2020 een overleg plaatsgevonden met een aantal buurtbewoners. Vanuit de ontwikkelaar was Stadlander, Lithos, architect en de gemeente Bergen op Zoom aanwezig. Afgesproken was om op basis van onze bezwaren, bedenkingen en reacties op het voorontwerpbestemmingsplan nog een keer te kijken naar de opstelling en positionering van de hoge woontoren op de hoek van de Meidoornlaan en Rooseveltlaan. Met andere woorden, er zou nog een keer naar de tekentafel gegaan worden om te kijken welke scenario's er zijn en wat de mogelijkheden waren. We hadden het gevoel dat we echt serieus genomen werden en dat er iets gedaan zou worden met onze input. Het tegendeel bleek waar te zijn, wederom tot heel veel ongenoegen en frustratie bij de buurtbewoners. Tijdens het gesprek na de zomer werd duidelijk dat geen van de bedachte/onderzochte opstelling van het pand haalbaar was en dat er geen gehoor werd gegeven aan onze open aanmerkingen/suggesties. Conclusie: we waren een paar maanden verder en weer terug bij af. Een woontoren van 9 lagen hoog in onze zichtlijn wanneer we vanuit onze woning naar buiten kijken of proberen om in de tuin te genieten. Dit tot heel veel ongenoegen en ontevredenheid vanuit de bewoners van de wijk. In onze optiek een aantasting van het woon en leefklimaat in onze wijk!!!

Zienswijze

In het verlengde van eerder genoemde punten, aspecten, frustratie en teleurstelling heb ik met betrekking tot het huidige ontwerpbestemmingsplan de volgende bezwaren:

a. Wat is de achterliggende gedachte en onderbouwing om in het gehele plangebied een hoge woontoren te positioneren op de hoek van de Meidoornlaan en Rooseveltlaan? Ik mis de onderbouwing en het onderzoek waarom in het projectgebied dit de enige locatie is voor de hoge woontoren? Welke gebiedseigenschappen en ruimtelijk-planologische onderbouwing maakt het nut en noodzaak van een dergelijke woontoren op die locatie mogelijk?
b. Welk onderzoek ligt ten grondslag aan het feit dat er op de beoogde locatie enkel (sociale) huurwoningen zijn voorzien? Welke afwegingen hebben een rol gespeeld om de hoge woontoren totaal te laten voorzien in de sociale huurwoningen? Waarom is er niet nagedacht over een gevarieerde opzet en invulling van (de sociale) huurwoningen in het gehele projectgebied waardoor er ook een evenredige verspreiding komt van de verschillende woningen en doelgroepen in de wijk? Hoe verhoudt dit ten opzichte van beleidsmatige aspecten uit bijvoorbeeld de woonvisie bijvoorbeeld en/of financieel economische aspecten en hoe verhoudt dit ten opzichte van de leefbaarheid en het woon en leefklimaat in de directe nabije buurt? Welke rol heeft draagvlak en betrokkenheid van buurtbewoners een rol gespeeld bij de huidige indeling en opzet van de wijk?
c. Wat is de reden geweest om in het project juist geen gebouwen te realiseren in de lijn van de huidige met een (eventuele) minimale verhoging. Immers in de huidige panden hadeen ruimte voor in totaal 28 woningen. In het nieuwe plan wordt bij de hoge woontoren uitgegaan van 32 appartementen. Maar dan veel hoger (!) Waarom moet voor die extra woningen de hoge toren zo hoog de lucht in? Kan niet in de lijn van de huidige panden en elders in het projectgebied gezocht worden naar ruimte en of een andere opstelling/indeling van de ruimte welke mogelijk gemaakt wordt door de woontoren? Zo niet, waarom niet?
d. Wat is de afweging geweest om de zichtlijn/horizon vanuit de Moerbei te vervuilen, met andere woorden waarom is het legitiem om te stellen dat een gebouw van 28 meter hoog het zicht niet vervuild? Vanuit welke optiek is hierbij naar gekeken en welke rol en bijdrage hebben de inwoners van de Moerbei gehad? Wat is hun rol gehad in deze afweging? In mijn optiek past een hoge woontoren niet in de structuur/opbouw en karakter van de wijk Gageldonk – Vijverberg Zuid? Ik ben graag benieuwd hoe u hier als raad hierover denkt.
e. Wat is de rol van de dialoog met de inwoners als we na al die maanden tijd weer bij het zelfde concept/opstelling komen? Dit heeft voor de nodige frustratie en ongenoegen geleid vanuit de bewoners in de wijk Moerbei.
f. Als reactie op mijn inspraakreactie wordt aangegeven dat "de herziening van de positie en de maatvoering van de gebouwen in het plangebied heeft plaatsgevonden in samenspraak tussen gemeente, Stadlander en hun bouwpartner, stedenbouwkundige adviseur en architect". Ik vraag mij af welke rol en positie in het voortraject de omwonenden hebben gehad. Is dit juist niet kwalijk om gedurende de formele procedure de bewoners te confronteren met de bouwplannen? Ook op dit punt uit ik mijn ongenoegen en vraag/nodig ik u als gemeenteraad hierover een standpunt in te nemen.
g. Als reactie op mijn inspraakreactie is gesteld dat de Vijverberg een belangrijk relict is uit de Tweede Wereldoorlog. Op welke manier wordt deze cultuurhistorische waarde dan geborgd/in standgehouden of voorkomen dat dit onevenredig schade gaat leiden door de bouw van een hoge woontoren.
h. Verder heb ik in de Staatscourant van 23 september 2020, nummer 49775, met verbazing kennisgenomen over het voornemen van het college om over te gaan tot het vaststellen van een hogere grenswaarde voor 7 appartementen in het meest zuidelijk gesitueerde appartementengebouw (hoek Meidoornlaan/Teunisbloemstraat). Het bevreemdt ons dat er een procedure is gestart om de grenswaarde te verhogen terwijl in de "Nota inspraak en vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan Gageldonk-Vijverberg Zuid" van 18 augustus 2020, is aangegeven dat er geen sprake zal zijn van meer weerkaatsing van geluid. Door de grenswaarde te verhogen wordt er bewust meer ruimte gecreëerd voor meer geluid ter plaatse. Het college geeft aan dat zij voldoende communiceert met de omwonenden. Hierover zijn wij niet op de hoogte gesteld en hebben hierover ook geen nadere uitleg gekregen. Hoe ziet u deze tegenstrijdigheid in het licht van het gegeven dat er tal van bezwaren lopen tegen het ontwerpbestemmingsplan voor dit gebied waarin ook geluid een onderdeel uitmaakt? Wij vinden het meer dan logisch om ook tegen dit ontwerpbesluit bezwaar te maken en dit als onderdeel te vormen van onze zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan.
i. Tot slot zie ik met de komst van een hoge toren de waarde van mijn woning dalen en ik zie ook beperkingen met betrekking tot de privacy voor mij als omwonende.

Op basis van de bovenstaande argumenten/punten heb ik mijn zienwijze kenbaar gemaakt. Ik heb op basis hiervan dan ook ernstige bezwaren tegen het mogelijk maken van een toren van 9(!) lagen

op de hoek van de Meidoornlaan/Rooseveltlaan. Ik vind dat inwoners onvoldoende betrokken zijn en de omgevingsdialoog, ondanks de Corona, onvoldoende tot uiting heeft kunnen komen. Met andere woorden, het heeft helaas niet geleid tot afdoende resultaat vanuit het perspectief van de bewoners. Derhalve ben ik tegen de komst van de gebouwen zoals gesitueerd in het ontwerpbestemmingsplan Gageldonk - Vijverberg Zuid en teken ik ook tevens bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan Gageldonk - Vijverberg Zuid. Ik vind dat er onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van de inwoners van de bestaande wijk waar wij ook wonen en zeker ook een invulling geven aan een aangenaam woon- en leefklimaat.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u als raad om het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, dan wel in het plan ruimte te bieden voor een degelijke omgevingsdialoog danwel in het ontwerpbestemmingsplan op de voorziene locatie van de hoge toren enkel ruimte te bieden voor gebouwen met een maximale hoogte van de huidige bestaande gebouwen op de hoek Meidoornlaan/Rooseveltlaan.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt en kijk met belangstelling uit naar uw reactie.

Hoogachtend, /

Gemeente Bergen op Zoom
I20-137518
Reg. datum: 02/11/2020

De gemeenteraad van Bergen op Zoom
Postbus 35
4600 AA BERGEN OP ZOOM

Bergen op Zoom, 30 oktober 2020

Betreft: zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Gageldonk-Vijverberg Zuid"

Geachte Raad,

Via een brief van 21 augustus 2020, kenmerk U20-056695, heeft het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom gereageerd op de door ons ingediende inspraakreactie en heeft het college ons in kennis gesteld over de verdere procedure over het ontwerpbestemmingsplan "Gageldonk-Vijverberg Zuid".
Bij deze ontvangt u onze zienswijze.

In de "Nota inspraak en vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan Gageldonk-Vijverberg Zuid" geeft het college enkele zaken aan die juist onze bezwaren bevestigen in plaats van wegnemen. Hier volgt de opsomming.

Privacy:

1. Het college suggereert dat door het geplande bouwwerk 5 meter verder te situeren er minder sprake zal zijn van beperking van privacy. Enerzijds worden hiermee onze bezwaren bevestigd. Het college sluit het namelijk niet uit. Anderzijds vragen wij ons af wat het effect is van 5 meter meer. Wat ons betreft blijft de beperking van de privacy en blijft dit bezwaar staan;
2. Ook geeft het college aan dat er gekozen is voor een alzijdig gebouw, waarbij dit meer sociale controle geeft aan alle zijden van het gebouw. Wederom wordt bevestigd dat dit ten koste van onze privacy zal gaan;
3. Het college geeft aan "er zal slechts in beperkte mate sprake zijn van een vermindering van de privacy". Dus is het niet te verwaarlozen;
4. De gemaakte drone foto's laten duidelijk zien dat er een vermindering van privacy is in onze tuin;
5. Naar de mening van het college zal het gebouw op het groen gericht zijn. Als er een gebouw komt van 28 meter hoogte waarbij het groenplan nog niet bekend is, hoe kan er dan met zoveel zekerheid gezegd worden dat deze de privacy ten goede zal komen? Het is overigens maar de vraag hoe snel de omgeving groen wordt en voldoende privacy zal bieden.

Schaduwwerking:
Ook hier bevestigt het college in de Nota dat er wel sprake zal zijn van schaduwwerking, hoe weinig dan ook. Het zal altijd meer zijn dan in de huidige situatie.

Wind:
Wij vragen ons af op welke wijze gewaarborgd zal worden dat een hoge toren bij stevige windsnelheden geen geluidshinder zal veroorzaken. Er zijn voldoende gevallen in het land waarbij hoge gebouwen bij hevige winden een zoemend geluid produceren.

Geluid:
Een aspect wat wij met verbazing hebben gelezen. Het bevreemdt ons dat het college een procedure heeft gestart om de grenswaarde te verhogen terwijl in de Nota is aangegeven dat er geen sprake zal zijn van meer weerkaatsing van geluid. Door de grenswaarde te verhogen wordt er bewust meer ruimte gecreëerd voor meer geluid ter plaatse.

Communicatie:
Wij snappen dat de voortgang van de herontwikkeling van de wijk belangrijk is. Wel is van belang dat de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht wordt genomen. Een zorgvuldige voorbereiding is niet alleen voor het college en de raad als overheid van belang maar ook voor de betrokkenen. Wij verzoeken u om erop toe te zien dat ook de dialogen waar het college het over heeft in de Nota zorgvuldig plaatsvinden, omwonenden voldoende tijd krijgen om op stukken te reageren en serieus worden genomen.
Het is van belang dat ook in het kader van de omgevingsparticipatie omwonenden serieus worden genomen. Ervaring leert dat zogenaamd alternatieven of voorstellen vanuit Stadlander worden aangedragen, terwijl er geen ruimte is om onze ideeën daadwerkelijk een kans te geven. Er wordt meer gepraat naar een eigen plan. Het merendeel van de alternatieven werd betiteld als niet uitvoerbaar. Een zin als "Wanneer jullie niet akkoord gaan, kunnen we altijd het oude bestemmingsplan uitvoeren" wordt meer als een bedreiging ingebracht dan constructief.

Het huidige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om wel 3 torens van 23 meter te bouwen aan de Meidoornlaan. Wat ons betreft zijn er voldoende mogelijkheden om na te gaan wat ruimtelijk gewijzigd kan worden zodat omwonenden minder nadelige gevolgen zullen hebben. Wij vragen u dan ook om te onderzoeken welke andere alternatieven er zijn.

Zolang de bestemmingsplanprocedure parallel loopt aan de gesprekken die Stadslander/Lithos voert, zijn wij van mening dat er geen duidelijkheid is voor ons en dat wij genoodzaakt zijn om formeel gebruik te maken van de rechtsbeschermingsmogelijkheden via de bestemmingsplanprocedure. Het is overigens heel verwarrend om de reacties van het college te lezen in de Nota terwijl hierin ook wordt aangegeven niet te wachten op de uitkomsten van de dialoog en dat er mogelijke aanpassingen kunnen volgen als de omgevingsdialoog daartoe aanleiding geeft. Dit geeft ons nog meer onzekerheid.

Bestemmingsplan Gageldonk-West 2013
Tot slot maken wij graag gebruik van de gelegenheid om ook over het bestemmingsplan Gageldonk West 2013 een vraag te stellen.
Het is ons opgevallen dat niemand ten tijde van die procedure tegen de verruiming van de bouwhoogte van de flats heeft geageerd. De enkele zienswijzen die überhaupt waren ingediend hadden betrekking op andere delen of onderwerpen van het plangebied. Uit de digitale stukken kunnen wij niet opmaken of omwonenden aan de Moerbei e.o. betrokken waren.
Wij vragen ons dan ook af of destijds de bestemmingsplanprocedure zorgvuldig is doorlopen. Kunt u ons hierover meer informatie verstrekken en aangeven op welke wijze de verruiming van de bouwhoogte aandacht heeft gekregen gedurende het hele traject. Daarnaast vragen wij ons af hoeveel gevallen van planschade u heeft ontvangen naar aanleiding van deze wijziging. U heeft tenslotte 3 blokken van 23 meter toegestaan.

Gelet op dit alles zijn wij nog steeds van mening dat er te veel onzekerheden zijn, de geplande ontwikkelingen nadelige gevolgen hebben voor ons en zijn onze zorgen over de zorgvuldigheid toegenomen.

Wij verzoeken u om erop toe te zien dat er voldoende onderzocht wordt naar de consequenties van de wijzigingen voor de omwonenden.

Uw beantwoording van onze zienswijze zien wij graag tegemoet.

Bij voorbaat hartelijk dank.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Bergen op Zoom

Postbus 35

4600 AA Bergen op Zoom

t.a.v. Mevr. D. Brandwijk

Gemeente Bergen op Zoom
I20-130865
Reg. datum 15/10/2020

Bergen op Zoom, 11 oktober 2020

Betreft: **Bestemmingsplan Gageldonk Vijverberg Zuid**

Bezwaarmakers

Mevrouw,

De plannen, zoals door Stadlander aan ons voorgesteld werden (t.w. Woontoren 9 hoog)zijn door onderstaande bewoners niet geaccepteerd. De bezwaren kunnen, indien nodig, door ons persoonlijk toegelicht worden!

Het enige acceptabele plan van 2013, waarvan het bestemmingsplan reeds is goedgekeurd zou een alternatief kunnen zijn. Andere opties zijn niet acceptabel!

Met vriendelijke groet,