

Belangenvereniging Boulevard
De Boulevard 80
4617LX Bergen op Zoom

Gemeente Bergen op Zoom
t.a.v. (burger)raadsleden
Jacob Obrechtlaan 4
4611 AR Bergen op Zoom

Betreft: visie Integraal Programma van Eisen Waterfront

Geachte (burger)raadsleden,

Vanuit de werkgroep Belangenvereniging Boulevard ("BVB") met een achterban van ruim 240 leden, gaat hierbij onze visie over het integraal Programma van Eisen ("IPvE"), dat op 19 februari wordt behandeld in de Commissie Ruimte, Duurzaamheid en Economie.

Samenvatting

Wij vinden Waterfront een slecht plan. De gevolgen voor duizenden bewoners, recreanten en de infrastructuur staan niet in verhouding tot de mogelijke voordelen voor een relatief kleine groep mensen. Een voorbeeld van het beginsel van proportionaliteit en subsidiariteit.

Gedurende het participatietraject is de input van de participanten omtrent de bouwlocaties niet meegenomen bij de opstelling van het iPvE. En dat terwijl er voldoende alternatieve plekken zijn waar gebouwd kan worden. U heeft inmiddels een lijst met deze locaties ontvangen. In aanvulling op die lijst zouden wij u nog mee willen geven onderzoek te laten doen naar bebouwing op de Waterschans welke past bij dit cultureel historisch erfgoed.

Wij zullen ons in deze brief focussen op de meest schadelijke aspecten van het project.

blad 2

vervolg brief reactie Intergraal Programma van Eisen Waterfront

Voor alle duidelijkheid: Ons uitgangspunt blijft dat er op De Boulevard, Kiek in de Pot en op de kavels aan de Calandweg die de kermisexploitanten in eigendom hebben geen bouwactiviteit plaatsvindt. En wij willen u dringend verzoeken het ertoe te leiden dat er in ieder geval gefaseerd gebouwd gaat worden waarbij die gebieden, waar de bevolking het meest tegen bebouwing is, pas op het allerlaatst in de planning worden opgenomen. Dit moet mogelijk zijn. De deadline voor de bouw van 7.000 woningen is immers 2040! Er zal dan waarschijnlijk ook de in het programmakkoord gestelde herijking hebben plaats-gevonden. Wellicht is dan bebouwing niet eens meer nodig!

1. Woningbouwplannen

Uit de participatie is naar voren gekomen dat er absoluut geen draagvlak is voor bebouwing aan de Boulevard Zuid met uitzondering van het voormalige terrein van de speeltuin, mits dit het zicht op de Binnenschelde niet blokkeert. De wandelpromenade aan De Boulevard moet ononderbroken doorlopen vanaf het Kompas tot aan het einde van Boulevard Noord met behoud van het huidige strand aan de gehele Boulevard. Ten aanzien van de Kijk in de Pot, ook daar wensen wij geen bebouwing en behoud van het huidige stadspark. Bij Maakkwartier gaat het met name om zorgen omtrent de plaats van (gevolgen voor de kermisexploitanten) en de aantallen woningen, de verdichting en de bouwhoogte, wat ook van invloed is op de omvang van de bouwvelden aldaar.

Het IPvE kent aan de ene kant een hoog abstractiegehalte, aangezien wordt aangegeven dat de specifieke invulling van volumes en hoogtes van de geplande bebouwing nog nader bepaald gaat worden. Anderzijds wordt er gesproken van een “gemiddelde hoogte” van 4 tot 8 lagen.

Een gemiddelde bouwhoogte van 4-8 lagen impliceert dat er alleen appartementen worden gerealiseerd en er geen plaats is voor grondgebonden (eengezins)woningen dan wel grondgebonden seniorenwoningen. De gemiddelde bouwhoogte zal dan ook aangepast moeten worden naar bijvoorbeeld 2 - 5/6 lagen.

Verder constateren wij tot onze spijt dat er voor wat betreft het aantal te bouwen woningen wel een minimum maar geen maximum is aangegeven.

Daarnaast worden er “specials” met “*” aangeduid op locaties naast het Kompas, Boulevard Noord en Maakkwartier waarbij geen maximale hoogte is aangegeven. Het is onduidelijk wat een special inhoudt en hier is het kader te ruim. Gezien er geen maximale hoogte aan de special wordt toegekend, zou dit bijvoorbeeld een woontoren kunnen zijn, een parkeergarage of iets dergelijks. We zouden graag de specials geschrapt willen zien, daar er geen omschrijving is van de special en de hoogte niet gelimiteerd is. Wij wensen geen specials aan de Boulevard Zuid, aangezien we deze locatie onbebouwd willen zien. Ook wensen wij geen specials aan de Boulevard Noord aan de waterrand.

2. Gevolgen voor de huidige bewoners en de horeca

In het IpvE wordt met geen woord gerept over de gevolgen van het project voor de huidige bewoners en de horeca aan De Boulevard. Een groot aantal bewoners krijgen een hoge betonnen muur voor hun huizen/appartementen die het zonlicht belemmert en leidt tot een aanzienlijke waardedaling van hun percelen (planschade). De grond waar nu de horecapaviljoens staat dient (deels) door de gemeente te worden aangekocht. De thans bestaande horecapaviljoens zullen gesloopt moeten worden. Ook hier zijn aanzienlijke kosten mee gemoeid.

blad 3

vervolg brief reactie Intergraal Programma van Eisen Waterfront

3. Parkeren

Het IpvE is uitermate onvriendelijk voor de auto. Nu al is de verkeers-afwikkeling op de Bergse Plaat een probleem. In de randvoorwaarden is er geen ruimte opgenomen voor parkeren van de bewoners bij de woningen. Het gaat hier om tussen de 2.500 en 3.000 parkeerplaatsen. Ook is niet voorzien in parkeerplaatsen voor de recreanten. In het IpvE zijn de parkeerhavens op Boulevard-Zuid en Noord opgeheven. En dit terwijl men juist recreanten wil aantrekken! Suggestie voor aanpassing; Het opnemen van parkeerruimte bij de woningen en behoud parkeerplaatsen Boulevard Noord en Zuid voor de recreanten.

In het iPvE staat ergens in de randvoorwaarden dat de Crow parkeernorm wordt gehanteerd. Wij zijn niet bekend wat dit voor het project inhoudt maar wij vermoeden dat in de Crow een veel lagere parkeernorm gehanteerd wordt dan we nu als aantal auto's per huishouden in Bergen op Zoom hebben (wij hoorden recentelijk 1,6 auto per huishouden).

In de bijlage vind U onze puntsgewijze reactie op het iPvE. Volledigheidshalve willen wij u meegeven dat wij voor de niet in deze brief genoemde onderwerpen ons aansluiten bij het commentaar van de Werkgroep "Hart voor de Binnenschelde" dat u als het goed is reeds heeft ontvangen.

Tenslotte zouden wij u in overweging willen geven iemand van de Gezamenlijke Werkgroepen uit te nodigen voor uw fractievergadering. Mogelijk kunnen we dan nog samen komen tot een voor alle partijen acceptabele aanpassing van het IpvE.

Met vriendelijke groet ,
namens de Belangenvereniging Boulevard
Kees Rooke, voorzitter Piet Hoppenbrouwers, secretaris
BELANGEN VERENIGING BOULEVARD
HET WATERFRONT

HET INTEGRAAL PROGRAMMA VAN EISEN DECEMBER 2024

Wat is een PVE inzake ontwerp leefgebied in stad : een verzameling van eisen en wensen ten aanzien van een mogelijk te ontwerpen woon- en werkomgevingen met alle randvoorwaarden en limieten.

Algemene beoordeling:

1. De invloed van auto's is in het plan zwaar onderbelicht , zoals de inrichting van de wegen en parkeergelegenheid.
2. Niet alle onderliggende rapporten en onderzoeken zijn beschikbaar, hoe ga je dit dan beoordelen en een mening vormen?
3. Waarom de nadruk op woningen voor bejaarden, alleenstaanden, kleine huishoudens en zorgbehoeftigen op deze dure locatie?
Waarom geen ruimte voor grondgebonden woningen?
4. Geen info over de woonkwaliteit van de woningen voor de nieuwe en overige bewoners.
5. Geen onderzoek naar de wensen cq behoeften van de huidige bewoners?Zij zullen een wijziging en/of oplossing van een probleem als voordeel ervaren,het overleg is dan toch makkelijker? Voorbeeld: locatie fietspad t.o.v. horeca.
6. Wat is de invloed van het Integraal Programma van Eisen op hetstedenbouwkundig plan?
7. Geen randvoorwaarden betreffende het verkeer en de bereikbaarheid door hulpdiensten met name voor de vele gebruikers/bezoekers sporthal en zwembad.
8. De 180 punten gepresenteerd op 10 december 2024 zijn niet opgenomen, kaart is ongewijzigd.
9. Onderzoek naar alternatieve bouwlocaties binnen Waterfront,
Wat is het gevolg van niet bouwen aan Boulevard Zuid ?

blad 2

vervolg beoordeling Integraal Programma van Eisen dec 2024

Beoordeling op inhoud per pagina :

blz. 3: politieke keuzes op woningvoorraad ? nationaal en provinciaal een nieuw aantrekkelijk gezicht aan Zeeuwse

Delta, is het huidige gezicht dan slecht? **verduidelijking van gewenst gezicht**

blz. 5: 7.000 woningen, wat wordt het aantal?

aanpassing: bouwen in fasering

Veel onaangeboorde potentie, welke?

Bezoekers aantrekken met voldoende en klantvriendelijke parkeergelegenheid naar een kwalitatief hoogwaardige transformatie?

is de huidige kwaliteit niet voldoende ?

blz. 8: geen opgave aantal woningen in randvoorwaarden

aanpassing: opgave aantallen

blz. 12: tekening: uitkijkpunt op Paalvliet en Aqua park niet opgenomen en locatie hotel? niet op kaart aangegeven.

aanpassing: opnemen op kaart

blz 15 hoogte bebouwing 4 tot 8 lagen zonder opgave aantallen

GEEN INZICHT IN UITWERKING MASTERPLAN ,

WAAROP GEBASEERD??? (geen randvoorwaarden

aangegeven: **Aanpassing: opgave randvoorwaarden**

en aantal woningen!

blz. 19: welke randvoorwaarden uit de beperkingen die het water- en bodemsysteem stellen zijn er? **Aanpassing: opgave**

randvoorwaarden

blz. 21: huidige jachthaven op ongunstige plek is nu al en met name door huidige containerterminal van Hesters aan loskade haven, niet door de nieuwe terminal voor de sluis!

blz 22: aanpassen dijk Noordlandse dijk voor veiligheid industrie, **gevolgen voor Binnenschelde/Waterfront ?**

blad 3

vervolg beoordeling Integraal Programma van Eisen dec 2024

blz. 25: **Hoe ziet het Zeeuws Delta Landschap eruit ?**

Geen traditionele straten , waar blijft de auto? bereikbaarheid woningen, bedrijven, groen en strand ?

Groene inrichting als ontmoetingsplaats, wie gaan we ontmoeten?

blz. 26: passen in Vestingvisie, gaan we terug naar de Middeleeuwen ?

Erfgoedvisie ontbreekt maar toch daar een visie over hebben en een besluit over nemen?

blz. 27: Geertruidadijk, pad aan Binnenschelde geen status ? waarom dan daar grond op aanbrengen ?

blz. 31: Groene leefomgeving met zo weinig mogelijk parkeren in openbare ruimte, ***waar blijven de auto's ?***
geen benoeming kwaliteit van wonen, ***opgave***

blz. 35: verduurzaming verkeer, geen traditionele voertuigen?

welke parkeernormen worden gehanteerd?

parkeerplaatsen in schil binnenstad voor Waterfront?

Moeten bewoners en recreanten hier parkeren?

maximale loopafstand parkeerplaats woning: invalide??

maximale loopafstand tot commerciële functie 500 m???

blz. 36: impact van HUB's op financiële haalbaarheid, welke grootte van gebied voor HUB nodig, ***afstemming met openbaar vervoer??***

blz. 37: ***Actualisatie Mobiliteitsaanpak niet voorhanden toch besluit nemen?***

blz. 39: duurzame energie gebouwen: ***geeft de gemeente het goede voorbeeld ??***

blad 4

vervolg beoordeling Integraal Programma van Eisen dec 2024

blz. 41: Wij maken niet meer wat er al is in Bergen op Zoom? is kwaliteit zo slecht ? gebaseerd op onderzoek??

Aanpassing: onderbouwing opgeven

- blz. 42: Woondeal: geldt alleen voor projecten boven de 20 woningen!
- blz. 43: Sociale woningen alleen door Stadlander? **Doen die ook echt mee??**
compensatie regeling: 30 % niet dan geld storten in fonds waarmee op andere lokaties wel sociale huurwoningen worden gerealiseerd, door Stadlander, krijgen zij geld uit fonds ??? **Aanpassing: schrappen**
- blz. 44: R 58 zijn dit woningen voor bejaarden en voor jongeren, krijgen wij een BEJAARDENFLAT?? die hebben we al!!
Kijk naar de behoefte van de huidige bewoners aan De Boulevard
R 59: wat is de betekenis laadvermogen aan aantallen woningen?
R 60: hier wordt aantal van woningen vermeld, minimaal 1.800 voor 2040 maar geen opgave van de fasering (in aanvraag offerte bij stedenbouwkundige buro's is aantal 1.200 tot 1.500 woningen) **welk aantal ?**
- blz. 45: Voorkeur van eenheden met drie kamers? **Waarop is deze keuze gebaseerd , financieel of aantal appartementen.**
- blz. 46: invulling geven aan de woonzorgopgave?? **Is dit de juiste locatie in relatie met de verwachte bouwkosten en exploitatiekosten**

blad 5

vervolg beoordeling Integraal Programma van Eisen dec 2024

- blz. 48: commercie: de recreatieve en toeristische infrastructuur moet verder ontwikkeld worden voor bezoeker en bewoners?
Zet je dan een flat aan de Binnenschelde?
Voorkomen van stapeling van kwetsbare groepen, voor wie bouw je dan? En waarom zijn de huidige bewoners niet

opgenomen want dit leeft in o.a. het appartementencomplex De Zilvermeeuw (aan De Boulevard).

blz. 49: Hoe ziet er de ruimtelijke verbinding tussen winkelcentrum Het Kompas met de toekomstige Boulevard eruit? Het winkelcentrum valt buiten het gebied!

In de plint komen collectieve werkruimten, wie gaat dat betalen?

Nog onderzoek nodig naar de huidige voorzieningen/functies aan de Boulevard, welke zijn dat, de horeca? Dit moet eerst onderzocht worden, ***kun je dan nu al een beoordeling doen/besluit nemen?***

blz. 51: Er is ruimte voor detailhandel?

Geen vermindering van m² bedrijfsfuncties, ***geen opgave van huidige m² !***

blz. 52: Het besluit om deze foto bij Bruis op te nemen , de ***oorsprong van de verwarring*** , is discutabel.

blz. 55: Het overgrote deel van de gronden is eigendom van de gemeente, welke niet en zijn deze van strategisch belang? Alle plankosten tot maximum van 35% civiele kosten ten laste van het project, ***boven 35% ten laste van??***

blz. 61: Milieuzonering: relatief korte afstand van de zware bedrijvigheid op Theodorus haven van invloed op locatie woningen, ***deel van het gebied aangeven***

blad 6

vervolg beoordeling Integraal Programma van Eisen dec 2024

blz. 65: Vergroten aantrekkelijkheid en aantrekkingskracht, ***huidig voldoet niet?***

benutten water: woonvormen niet opgenomen in omgeving Waterschans en Molenplaat nieuwe woonvormen en woon/werkvormen niet opgenomen in stedenbouwkundige tekening.

Vaststelling van het Masterplan is voorzien in zomer 2025

blz. 66: Plan MER: Kan grote invloed hebben Masterplan

Zijn er in plan MER wel alternatieven en varianten opgenomen ?