Aan: Buurtwerkgroep Oostenburg-Noord

Van: Jeroen Verhulst

Datum: 12 januari 2015

**WIJZIGINGEN IN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN STADSWEF OOSTENBURG T.O.V. CONCEPT**

**Wijzigingen plankaart (in het platte vlak):**

1. Open ruimte (verkeersareaal) op de hoek van Oostenburgervaart en Oostenburgerdwarsvaart is nu 2x zo groot. (maar de kades blijven verder niet-openbaar en bebouwd tot aan het water)
2. Rond de voormalige bakkerij aan de Conradstraat is de nieuwe bebouwing nu dichter tegen de bakkerij aan getekend, zonder dat ertussen nog verkeersruimte ligt.
3. Rooilijn aan de Conradstraat is dichter naar de straat gelegd , in één lijn met de achtergevel van Rosa en Rita. In het concept was de rooilijn van de bakkerij aangehouden.
4. Rooilijn VOC-kade ligt ter plaatse van de Langhouthallen dichter naar het water en ter plaatse van de hoekbebouwing met de Dijksgracht tot aan het water (overbouwing).
5. Bebouwing VOC-kade loopt nu door tot zijgevel Roest.
6. Daar staat tegenover dat de bebouwing langs de Oosteburgermiddenstraat nu niet meer achterlangs Roest loopt, zodat voor Roest meer open ruimte ontstaat, in het verlengde van de Jacob Bontiusplaats.

**Wijzigingen bouwhoogten:**

1. De bouwhoogte aan de VOC-kade wordt verlaagd van 12,5 – 32 meter naar 12,5-26 meter. In ruil daarvoor wordt het aantal torens van 42 m hoog (footprint 600 x 600 m, hoek Dijksgracht 800 x 800 m) aan de VOC kade verhoogd van 2 naar 3.Motivatie: de insprekers wilden geen muur, maar meer variatie inde bouwhoogte. En dat terwijl tijdens de inspraakfase gezegd werd dat de toren aan de VOC-kade niet doorging De toelichting op blz. 25 klopt niet: de maximale bouwhoogte is geen 51 m maar 42 m (ca. 13 verdiepingen). N.B.: de hoogte van de Langhouthallen is 26 m.
2. De bouwhoogte aan weerszijden van de achterstraat achter de VOC-kade was eerst maximaal 12,5 m en is nu maximaal 26 meter. In de toelichting staat wel dat hier minder hoge bebouwing gewenst is.
3. Maximale bouwhoogte aan de Oostenburgermiddenstraat is voor helft van één bouwstrookje verlaagd van 12,5 – 19 m naar 12 ,5 m
4. Aan de Bontiusplaats is de toegestane bouwhoogte verlaagd van 12,5 – 26 m naar 12,5 – 19 m.
5. In het midden van het ROIB terrein tussen Van Gendthallen en Oosteburgervaart zij geen delen van maximaal 12,5 meter hoog meer getekend. Het deel waar 12,5 – 26 meter is toegestaan is vergroot en ook het deel waar 12,5 – 19 m was toegestaan.
6. De bebouwing grenzend aan de bakkerij aan de Conradstraat mag nu overal 12,5 – 19 m hoog worden. In het concept was voor een groot deel 12,5 m als maximale bouwhoogte toegestaan.
7. Langs de spoorbaan was in het ontwerp overal bebouwing van 12,5 – 32 m toegestaan. In het ontwerp is dat teruggebracht naar 12,5 – 26 m en dichter naar de Conradstraat toe 12,5 – 19 m. Het effect daarvan wordt echter deels teniet gedaan door de toprenaccenten en doordat een bouwdeel vlak achter de spoorbebouwing nu 26 meter hoog mag worden in plaats van 19 m.

**Overige wijzigingen:**

1. Geen horeca-2 (disco e.d.) toegestaan in Van Gendthallen en VOC-kade.
2. Maximale programma is vergroot van 230.000 naar 250.000 m2.
3. Aan de VOC-kade, langs de Oosteburgervaart en de Oostenburgerdwarsvaart is een deel van het aangrenzende water toegevoegd aan het bestemmingsplangebied. Aan de VOc-kade is ruimte voor 8 ligplaatsen, aan de Oostenburgervaart 11. In de uitwerkingsregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.
4. Aantal horecagelegenheden aan de Wittenburgervaart wordt beperkt tot 6, inclusief de horeca van het hotel. Dit was 8.