Portefeuillehouder:	Wethouder A. Ahajaj
Medeportefeuillehouders:	N.v.t.
Directie	Ruimte en Economie
Afdeling	Projecten (RCP)
Programma:	Programma 10 - Volkshuisvesting, leefomgeving en stedelijke vernieuwing
Zaaknummer:	4041887
Documentnummer:	4134911

Onderwerp: Concept stedenbouwkundig plan en concept grondexploitatie focusproject Stadsreparatie Westersingel

Raadsmededeling
Aan de leden en burgerleden van de gemeenteraad van Bergen op Zoom

Aanleiding
In september 2025 heeft uw raad het Integraal Programma van Eisen (IPvE) voor het focusproject Stadsreparatie Westersingel vastgesteld. Sindsdien is samen met stedenbouwkundig bureau Urbis gewerkt aan de uitwerking van een stedenbouwkundig plan voor het gebied. Daarbij zijn drie stedenbouwkundige denkrichtingen onderzocht en is een uitgebreid participatietraject doorlopen met omwonenden en andere belanghebbenden. Op basis van deze bouwstenen is een concept stedenbouwkundig plan opgesteld, inclusief een concept grondexploitatie.

Op 4 juni 2026 is uw raad geïnformeerd over de stand van zaken van het project. Op 22 juni 2026 heeft vervolgens een tweede brede participatiebijeenkomst plaatsgevonden.

Met deze raadsmededeling peilen wij uw gevoelens ten aanzien van de volgende onderwerpen:
- Kan de raad zich vinden in de voorgestelde stedenbouwkundige richting?
- Kan de raad zich vinden in de balans tussen kwaliteit, woningbouwprogramma en financieel resultaat?
- Welke aandachtspunten wil de raad meegeven voor de verdere uitwerking?

Beschouwing concept stedenbouwkundig plan

1. Het stedenbouwkundig plan geeft invulling aan het IPvE

Het concept stedenbouwkundig plan geeft invulling aan de uitgangspunten en ambities uit het vastgestelde IPvE en vertaalt deze naar een concreet ruimtelijk kader voor het focusproject Stadsreparatie Westersingel. Het plan legt de ruimtelijke hoofdstructuur, kwaliteitsambities en belangrijkste randvoorwaarden voor het project vast.

Tegelijkertijd biedt het voldoende ruimte voor marktpartijen om binnen deze kaders tot een haalbaar en kwalitatief hoogwaardig bouwplan te komen en voor de gemeente om de openbare ruimte nader uit te werken in een inrichtingsplan.

Daarnaast vormen de kwaliteitsambities uit het stedenbouwkundig plan de basis voor het nog op te stellen beeldkwaliteitsplan, waarin onder meer de gewenste architectonische uitstraling, materialisering en ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling nader worden uitgewerkt. Daarmee vormt het plan een robuust kader voor de verdere ontwikkeling van het gebied.

2. Het plan kan rekenen op draagvlak vanuit de omgeving

Tijdens de participatiebijeenkomst van 22 juni 2026 hebben ruim 150 bewoners en belanghebbenden meegedacht over de voorkeursvariant en verschillende keuzemogelijkheden binnen het plan. In bijlage 3 is het volledige participatieverslag en in bijlage 4 zijn de panelen met keuzeopties opgenomen. Deze zijn tevens gepubliceerd op www.bozbouwt.nl.

De algemene conclusie van het participatietraject is dat er draagvlak bestaat voor de voorgenomen ontwikkeling. Omwonenden waarderen met name de combinatie van woningbouw met investeringen in vergroening, verkeersveiligheid en verbetering van de leefkwaliteit van de buurt. Tegelijkertijd zijn zorgen geuit over een mogelijke toename van de parkeerdruk, die in de omgeving reeds als hoog wordt ervaren.

Daarnaast zijn aandachtspunten naar voren gebracht ten aanzien van de bouwhoogtes binnen het plan en de toekomstige verkeersafwikkeling rondom de Rijkebuurtstraat en de nieuwe tussenstraat. De uitkomsten van deze bijeenkomst zijn verwerkt in het concept stedenbouwkundig plan. Met het doorlopen participatietraject is invulling gegeven aan een zorgvuldige belangenafweging en is draagvlak ontstaan voor de voorgestelde richting van de gebiedsontwikkeling.

3. Het plan kiest voor een integrale kwaliteitsverbetering van het gebied

Bij de uitwerking van het concept stedenbouwkundig plan is niet alleen gekeken naar het toevoegen van woningen, maar nadrukkelijk ook naar de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij is gezocht naar een evenwicht tussen woningbouw, vergroening, verkeersveiligheid, de kwaliteit van de openbare ruimte en het behoud van cultuurhistorische waarden. Hier door wordt de verbinding tussen de historische binnenstad en het havenkwartier hersteld.

Uit het participatietraject blijkt dat bewoners zich zorgen maken over de bestaande parkeerdruk in de omgeving. Tegelijkertijd kwam tijdens de participatiebijeenkomsten een duidelijke voorkeur naar voren voor meer groen en een betere kwaliteit van de openbare ruimte. Zo was er weinig draagvlak voor bezoekersparkeren op de Koepelplaats en werd positief gereageerd op het vergroenen van de openbare ruimte rondom de Gevangenpoort.

Aansluitend op deze uitkomsten is ervoor gekozen het bezoekersparkeren van de nieuwbouwwoningen ondergronds op te lossen, zodat de Koepelplaats grotendeels groen en autoluw kan worden ingericht waardoor een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte ontstaat en hittestress wordt tegengegaan door vergroening.

Daarnaast wordt ingezet op autovrije inrichting van een deel van de Rijkebuurtstraat (het stuk tussen de Bruinevisstraat en de Westersingel), waardoor ruimte ontstaat voor vergroening en het herstel van het historische zicht op de Gevangenpoort. Hiermee wordt invulling gegeven aan de wens om woningbouw te combineren met een aantrekkelijke en groene leefomgeving.

Ook is ervoor gekozen het tweede hoogteaccent te concentreren op de Stoelematlocatie (zuidpunt). Dit hoogteaccent is noodzakelijk om de woningbouwambitie uit het IPvE van circa 117 tot 130 woningen te kunnen realiseren. Door de extra bouwhoogte op één locatie te concentreren, wordt voorkomen dat op meerdere locaties langs de Bruinevisstraat een extra bouwlaag noodzakelijk wordt. Deze keuze sluit aan bij de voorkeur die tijdens het participatietraject naar voren is gekomen om hogere bebouwing zoveel mogelijk te bundelen op één locatie en de bebouwing langs de Bruinevisstraat te beperken tot maximaal drie bouwlagen.

Daarnaast is ervoor gekozen het volledige sociale woningbouwprogramma voor het plangebied te concentreren op de locatie van de voormalige brandweerkazerne. Dit sluit aan bij de wens van Stadlander om de sociale huurwoningen op één locatie te realiseren en beheren. In overleg met de ontwikkelaar van de Stoelematlocatie is hierdoor ruimte ontstaan om het woningbouwprogramma op de Stoelematlocatie anders in te vullen, zonder dat dit gevolgen heeft voor de totale sociale woningbouwopgave binnen het projectgebied (30%).

Voor de nieuwe tussenstraat geldt dat tijdens het participatietraject een voorkeur is uitgesproken voor een aansluiting in een doorgaande lijn op de Westersingel, omdat hiermee meer ruimte ontstaat voor groen. Omdat op dit moment nog geen definitief bouwplan en woningbouwprogramma beschikbaar zijn, wordt de exacte ligging van de tussenstraat in de vervolgfase nader uitgewerkt, waarbij wordt gezocht naar de beste balans tussen verkeersafwikkeling, parkeren, groen en ruimtelijke kwaliteit.

Met deze keuzes wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten uit het IPvE en wordt tegelijkertijd aangesloten bij de belangrijkste voorkeuren die tijdens het participatietraject door bewoners en andere belanghebbenden naar voren zijn gebracht.

4. De concept grondexploitatie maakt de financiële gevolgen van deze keuzes inzichtelijk.

In april 2026 is uw raad geïnformeerd dat de haalbaarheidsanalyse voor het gehele plangebied een tekort liet zien van € 1,5 mln. Op basis van het concept stedenbouwkundig plan is een concept grondexploitatie opgesteld voor het gemeentelijk deel. Deze grondexploitatie heeft uitsluitend betrekking op de gronden die in eigendom zijn van de gemeente, waaronder de locatie van de voormalige brandweerkazerne, de Koepelplaats en de openbare ruimte. Het perceel van Stoelemat maakt geen onderdeel uit van de grondexploitatie, aangezien dit particulier eigendom betreft.

De concept grondexploitatie laat momenteel een voorlopig negatief resultaat zien van €384.000. Het definitieve resultaat hangt af van de verdere planontwikkeling. Het college hecht eraan te benadrukken dat dit tekort niet voortkomt uit een onvoldoende renderende woningbouwontwikkeling, maar vooral het gevolg is van bewuste investeringen in kwaliteit. Het gaat daarbij onder meer om investeringen in vergroening, verkeersveiligheid, hoogwaardige openbare ruimte, herstel van cultuurhistorische kwaliteiten rond de Gevangenpoort (het herstel van de brug en de voorpoort voor de Gevangenpoort valt hier buiten) en het voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen binnen het plangebied. Daarmee wordt invulling gegeven aan de ambitie om daadwerkelijk een stadsreparatie te realiseren.

Ten opzichte van eerdere haalbaarheidsanalyses zijn diverse optimalisaties doorgevoerd om het financiële resultaat te verbeteren. Zo is het aandeel woningen in het duurdere segment verhoogd binnen het maximaal toegestane percentage conform het IPvE (33%) en zijn eerder voorziene beneden-bovenwoningen vervangen door herenhuizen. Hierdoor daalt het aantal woningen van 129 naar 124 woningen, terwijl het financiële resultaat verbetert en de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft. Daarnaast is een optimalisatie van het aantal m² gebruiksoppervlak voor de te bouwen woningen doorgevoerd. Ook hebben wij voor dit project SPUK-subsidie en een provinciale bijdrage voor infrastructuur verworven, die worden ingezet ter ondersteuning van de projectuitvoering.

Tot slot zijn de kostenramingen geactualiseerd op basis van het uitgewerkte concept stedenbouwkundig plan en aanvullende inzichten in de benodigde investeringen en uitvoeringskosten. Het college is van oordeel dat de huidige balans tussen programma, kwaliteit en financieel resultaat het beste aansluit bij de uitgangspunten van het IPvE, de projectopdracht en de opbrengsten van het participatieproces.

Verdere optimalisatie van de grondexploitatie is mogelijk, maar gaat gepaard met het terugbrengen van kwaliteit of het loslaten van beleidsdoelstellingen (IPvE).

Om de financiële haalbaarheid verder te verbeteren, wordt daarnaast onderzocht of het project in aanmerking kan komen voor een bijdrage vanuit de Woningbouwimpuls (WBI) of andere subsidieregelingen. Hiermee kan mogelijk een deel van het tekort worden opgevangen zonder afbreuk te doen aan de beoogde kwaliteitsambities van het project.

Overige onderwerpen

6. Aandacht voor parkeerdruk en verkeersafwikkeling

Tijdens het participatietraject zijn zorgen geuit over de bestaande parkeerdruk in de omgeving en de toekomstige verkeersafwikkeling als gevolg van de gebiedsontwikkeling. Met name het verdwijnen van de huidige informele parkeermogelijkheden op de kop van het voormalige brandweerterrein en wijzigingen in de verkeersstructuur worden door omwonenden als aandachtspunt benoemd.
Het college onderkent deze zorgen. Tegelijkertijd constateert het college dat het concept stedenbouwkundig plan voldoet aan de Nota Parkeernormen 2025 en voorziet in compensatie van de formele openbare parkeerplaatsen die binnen het plangebied verdwijnen. Vanuit het project bezien wordt daarmee voldaan aan de gemeentelijke parkeereisen. De ervaren parkeerdruk in de omgeving is echter breder van aard en hangt niet uitsluitend samen met deze ontwikkeling.
Om een goed beeld te krijgen van de parkeer- en verkeerssituatie in het gebied zijn parkeeronderzoeken uitgevoerd en zijn bewoners en ondernemers bevraagd over de bestaande situatie. De uitkomsten hiervan worden betrokken bij voorstellen in het kader van de parkeerbelastingverordening 2027. Daarnaast wordt in de vervolguitwerking van het focusproject, onder meer rondom het Mineurplein, gekeken naar mogelijkheden om de parkeercapaciteit in het gebied verder te verbeteren.

Voor de verkeersafwikkeling geldt als uitgangspunt dat verkeer zoveel mogelijk via de Westersingel wordt afgewikkeld, zodat de omliggende woonstraten niet onnodig extra worden belast. De exacte verkeersstructuur en verkeersafwikkeling worden nader uitgewerkt in het inrichtingsplan. Daarbij worden zowel de uitkomsten van verkeerskundige onderzoeken als de aandachtspunten uit het participatietraject betrokken, met als doel te komen tot een verkeersveilige, logische en toekomstbestendige inrichting van het gebied.

7. Financiële haalbaarheid Stoelematlocatie

De Stoelematlocatie vormt een belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling. Tegelijkertijd betreft dit een stedenbouwkundig gevoelige locatie aan de rand van de historische binnenstad, direct nabij de Gevangenpoort. Het college is van oordeel dat het concept stedenbouwkundig plan een zorgvuldige balans biedt tussen woningbouw, ruimtelijke kwaliteit en het behoud van cultuurhistorische waarden. Daarbij is ervoor gekozen de in het plan voorziene bouwhoogten niet verder uit te breiden. Ook uit het participatietraject blijkt dat een deel van de omwonenden de voorgestelde bouwhoogten reeds als fors ervaart.

Om de financiële uitvoerbaarheid te ondersteunen zijn binnen het concept stedenbouwkundig plan reeds optimalisaties doorgevoerd, waaronder het concentreren van het sociale woningbouwprogramma op de locatie van de voormalige brandweerkazerne. Hierdoor ontstaat op de Stoelematlocatie meer ruimte voor woningen in het midden- en hogere segment.

Op basis van de uitgevoerde haalbaarheidsanalyses acht het college een financieel haalbare ontwikkeling van de Stoelematlocatie mogelijk. Tegelijkertijd blijft de financiële haalbaarheid van deze locatie een aandachtspunt in de verdere uitwerking van het plan.

8. Kom over de brug: herstel brug en voorpoort Gevangenpoort

De Vereniging Binnenstad zet zich met de projectgroep ‘Kom over de Brug!’ in voor het herstel van de historische brug en voorpoort bij de Gevangenpoort. Dit initiatief sluit goed aan bij de ambities van het focusproject om de ruimtelijke kwaliteit, cultuurhistorische waarden en beleefbaarheid van het gebied te versterken. Voor realisatie is naar verwachting een investering van circa € 1,2 miljoen inclusief btw benodigd.
Het college waardeert dit initiatief en heeft in het concept stedenbouwkundig plan rekening gehouden met de mogelijkheid om de brug en voorpoort op termijn te herstellen. De benodigde investering maakt geen onderdeel uit van de voorliggende grondexploitatie. De projectgroep onderzoekt daarom verschillende financieringsmogelijkheden, waaronder crowdfunding, fondsen en bijdragen van de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta. Bij voldoende financiering kan het

herstel op een later moment alsnog worden gerealiseerd, aangezien in het stedenbouwkundig plan reeds ruimte is gereserveerd voor deze ontwikkeling.

Geheimhouding bijlage 2 Concept grondexploitatie
Ter bescherming van de financiële belangen van de gemeente in nog te voeren externe onderhandelingen en aanbestedingen heeft het college geheimhouding opgelegd op bijlage 2 Concept grondexploitatie tot het moment dat binnen deze gebiedsontwikkeling alle aanbestedingen zijn afgerond en alle grondopbrengsten zijn gerealiseerd. De bijlage bevat bedrijfsgevoelige gegevens waarvan het niet wenselijk is die vanwege nog te voeren onderhandelingen en uit te voeren aanbestedingen openbaar te maken. De geheimhouding is opgelegd voor een periode van 5 jaar, op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang gelezen met artikel 5.1, tweede lid aanhef en onder b van de Wet open overheid, ter bescherming van de economische en financiële belangen.

Vervolg
De reacties en aandachtspunten van uw raad worden betrokken bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie. De definitieve concept stukken worden naar verwachting in het eerste kwartaal van 2027 aan uw raad aangeboden voor besluitvorming.

Bijlagen

1 Concept stedenbouwkundig plan
2 Concept grondexploitatie (geheimhouding opgelegd)
3 Participatieverslag 22 juni 2026
4 Panelen participatiebijeenkomst 22 juni 2026
5 Raadsinformatiebrief 15 april 2026
6 Nieuwsbericht Westersingel n.a.v. RIB 15 april 2026

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,

mr. C.G. Jacobs

De burgemeester,

drs. M. Mulder MSc.